

Bestemmingsplan

Nijhoffstraat

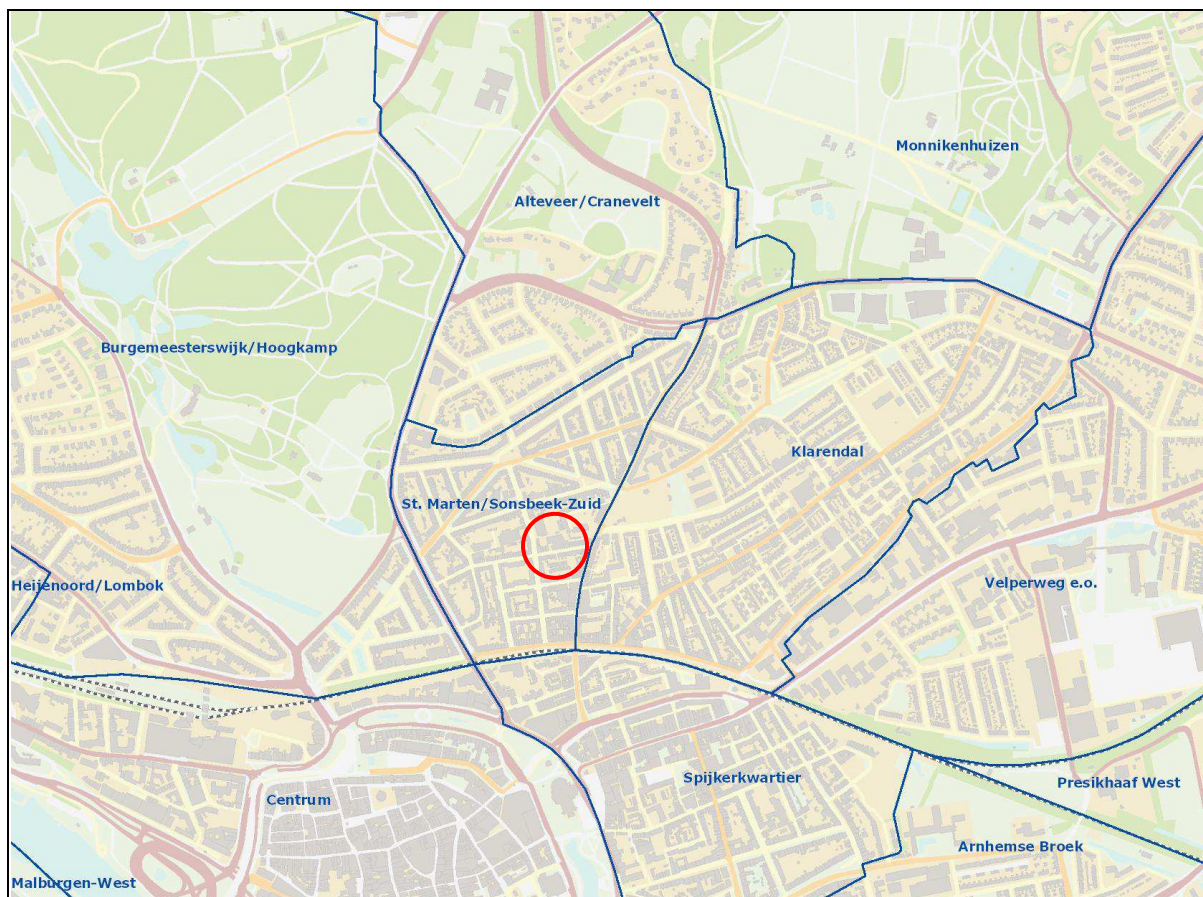
Toelichting

bij het bestemmingsplan
'Nijhoffstraat'
(plannummer: NL.IMRO.0202.824-0501)

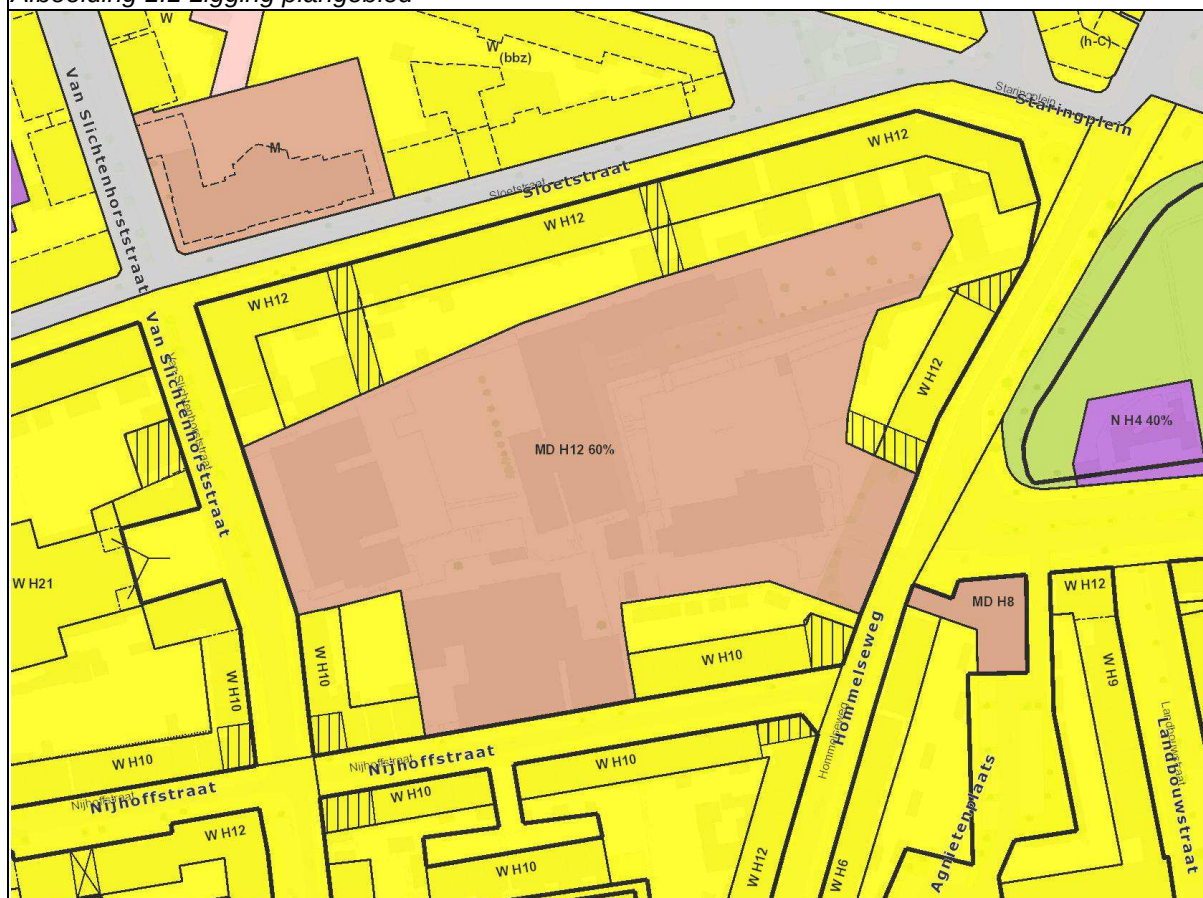
Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving project en projectgebied	8
2.1	Inleiding	9
2.2	Historische ontwikkeling	9
2.3	Het projectgebied	10
2.4	Het project	11
Hoofdstuk 3	Wettelijk- en beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ruimtelijk beleid	13
3.2.1	Rijks-, Provinciaal- en regionaal beleid	13
3.2.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Woonbeleid	15
3.4	Welstandsbeleid	17
3.5	Milieu- en omgevingsbeleid	18
3.5.1	Geluid	18
3.5.2	Luchtkwaliteit	18
3.5.3	Hinder	19
3.5.4	Externe veiligheid	19
3.5.5	Groen en ecologie	20
3.5.6	Water	21
3.5.7	Bodem	22
3.5.8	Cultuurhistorie en archeologie	22
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1	Geluid	25
4.2	Luchtkwaliteit	26
4.3	Hinder	26
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Bodem	26
4.6	Groen en ecologie	27
4.7	Water	27
4.8	Archeologie	28
4.9	Cultuurhistorie	29
Hoofdstuk 5	Ruimtelijke effecten	31
5.1	Ruimtelijke effecten van het plan	31
5.2	Waardering van de effecten	32
5.3	Afweging en conclusie	32

Hoofdstuk 6	Planbeschrijving en -verantwoording	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Opzet van de regels	33
6.2.1	Inleidende regels	33
6.2.2	Bestemmingsregels	33
6.2.3	Algemene regels	34
6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	34
6.3	Verantwoording van de regels	34
6.3.1	Algemeen	34
6.3.2	Afzonderlijke bestemmingen	34
6.3.3	Groen	34
6.3.4	Verkeer - verblijfsgebied	35
6.3.5	Wonen	35
6.4	Handhaving	35
6.5	Exploitatie	36
Hoofdstuk 7	Procedure	37
7.1	Vooroverleg	37
7.2	Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)	37
Bijlagen		39
Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek	39
Bijlage 2	Infiltratieonderzoek	39
Bijlage 3	Archeologisch verkennend bodemonderzoek	39



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan Klarendal-Sint Marten 2012'

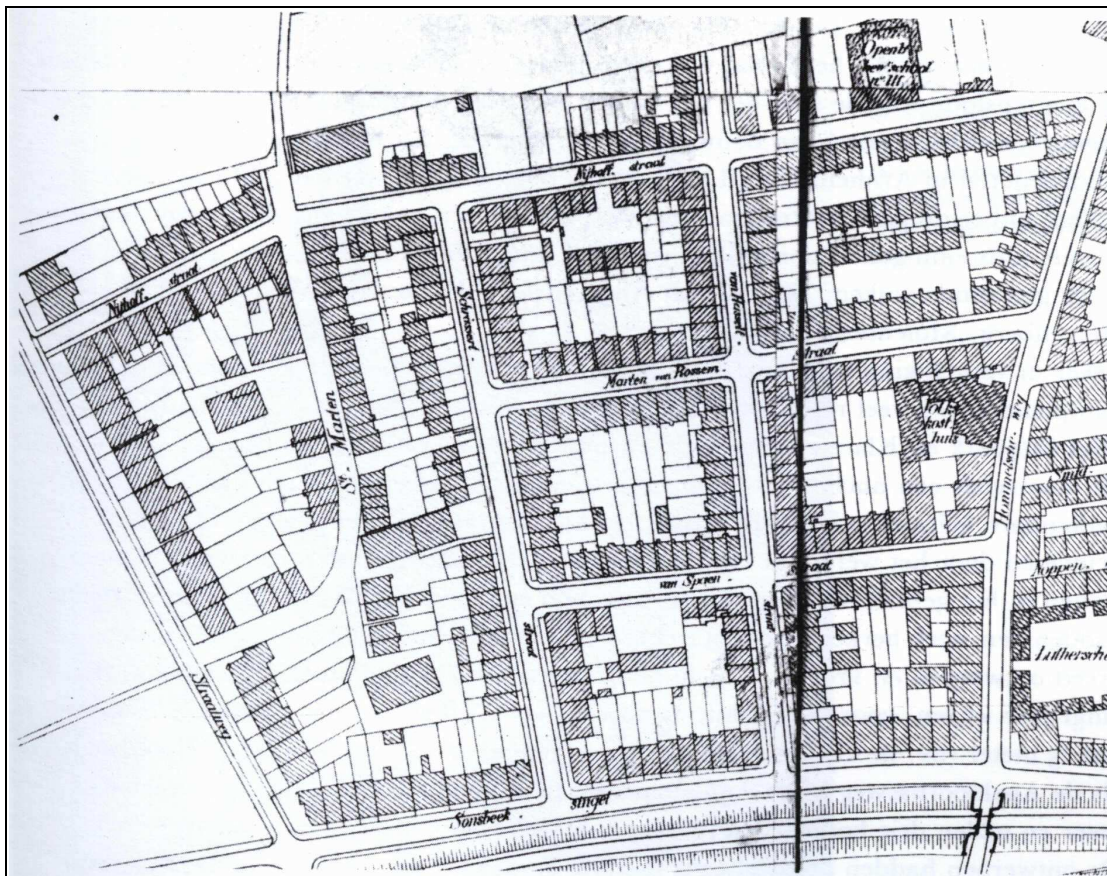
Hoofdstuk 1 Inleiding

Het perceel Nijhoffstraat 42 ligt in de wijk Sint Marten en ligt in het blok tussen de Nijhoffstraat, Hommelseweg, Sloetstraat en Van Slichtenhorststraat. De gemeente is eigenaar van het perceel en daarop liggende bebouwing. De panden zijn tijdelijk in bruikleen bij het SLAK.

Er zijn plannen om de bestaande bebouwing te slopen en grondgebonden woningen mogelijk te maken. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Klarendal - Sint Marten 2012'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'maatschappelijk'. Om de woningen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de kaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Deze bestemmingsplanonderdelen vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten. Dit plan is conform de Wro vormgegeven volgens de SVBP (Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2008. Het SVBP geeft voorschriften over inrichting van de kaart (kleuren en tekens) en de opbouw van de regels.

Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld de Wabo, de Wet milieubeheer, de Huisvestingswet en de Monumentenwet. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.



Hoofdstuk 2 Beschrijving project en projectgebied

2.1 Inleiding

Medio 2012 is de ruimtelijke verkenning voor het HKA-terrein vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders. Het College heeft besloten om voor de ontwikkeling van de locatie Nijhoffstraat 42 kavels uit te geven ten behoeve voor 'Eigenbouw' (particulier opdrachtgeverschap). Concreet betekent dit dat kavels rechtstreeks worden verkocht aan particulieren, die op dat kavel naar eigen wens zelf een woning kunnen (laten) ontwerpen en bouwen. Het College heeft daarbij als randvoorwaarden meegegeven dat zij naast een eenvoudig stedenbouwkundig kader geen specifiek beeldkwaliteitskader wenst. Dat betekent dat de basisregels worden beperkt tot bouwhoogte, rooilijn, parkeerbeleid en aaneengesloten bebouwing, en dat onderzocht moet worden of één of enkele minimale bouwregels ("smart") ontwikkeld kunnen worden, die aansluiten bij de huidige karakteristiek van Sint Marten.

In het project zijn de ruimtelijke opzet, de regels, de haalbaarheid en de organisatorische aspecten van de kaveluitgifte voor eigenbouw nader bepaald. Dit heeft geleid tot een verkavelingsplan voor de stedenbouwkundige opzet en kaveluitgifte. In samenhang hiermee zijn de bouwregels opgesteld, en is bepaald hoe voor een aansluiting op de huidige karakteristiek van Sint Marten zal worden aangesloten.

Het plan dient als onderlegger voor de bestemmingsplankaart, de bouwregels zijn verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan. Het project wordt verder toegelicht in paragraaf 2.4.

2.2 Historische ontwikkeling

De locatie Nijhoffstraat 42 vormt een deel van de noordelijke straatwand van de Nijhoffstraat in Sint Marten. Sint Marten is een 19e eeuwse wijk, globaal gebouwd tussen 1880 en 1890, met afrondende bouwprojecten tot begin 20e eeuw. De historische ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied is uitvoerig beschreven in het bestemmingsplan 'Klarendal-Sint Marten 2012'. Voor de grote lijnen van het ontstaan dat dit stedelijk gebied wordt hiernaar verwezen.

In deze paragraaf wordt specifiek ingezoomd op de historische context van de locatie Nijhoffstraat 42.

De Nijhoffstraat is de meest noordelijke straat van het rechthoekige 19^e eeuwse stratenplan dat de kern van de wijk Sint Marten vormt. De bouwvelden werden met aaneengesloten rooilijnbebouwing bebouwd door vele kleine 'bouwbaasjes' en particulieren. De schaalgrootte hiervan bestond veelal uit een vier- tot achttal percelen, die met boven/benedenwoningen werden bebouwd. Daartussendoor treft men individuele kavels met enkelvoudige grondgebonden of middenstandswoningen (winkel/werkplaats) aan. De binnenterrein van de bouwblokken hadden in principe allemaal tuinen moeten zijn, maar de speculatieve en winstoogmerken van de bouwers heeft ook geleid tot woningbouw op de binnenterrein, de zogenoemde 'hofjes'.

De korte periode waarin de wijk gerealiseerd is, en de traditionele bouwwijze hebben geleid tot een architectonische en stedenbouwkundig eenheid van de wijk. De specifieke bouwtypologie, architectuur en bouwtechniek vormen nu de "(beeld)karakteristiek van Sint Marten".

De rechthoekige stratenplan werd uitgebreid tot aan een noordelijke barrières: een landschappelijk hoogteverschil, dat ook in oost-westrichting langwerpig was verkaveld, en waarvan de toenmalige eigenaar de verkoop van zijn gronden weigerde. Deze zone is goed herkenbaar in de stedelijke plattegronden uit die tijd. Dit eigendom blokkeerde ook lange tijd de realisatie van de Van Slichtenhorststraat als de verbindende as tussen Sint Marten en de wijk Sonsbeek-zuid, welke verder noordwaarts en hoger gelegen werd gebouwd in de daaropvolgende periode. Hierdoor was de Nijhoffstraat lange tijd de meest noordelijke straat van Sint Marten en niet verbonden met de Sloetstraat.

Pas in de periode 1910-1925 werden deze grond bebouwd als een soort 'kerkeiland' met een reeks publieke gebouwen: de Onze Lieve Vrouw Onbevlekt Ontvangen-kerk met pastorie, kosterhuis en parochiezaal (kerk nu verbouwd met woningen), de RK. St. Anna-bewaarschool (huidige Jan Lighartschool-dependance) en de RK. ULO-school (latere 'HKA-gebouw').

Het perceel Nijhoffstraat 42 grensde aan deze 'tussenzone' en was oorspronkelijk bebouwd met een schooltje ("Openbare bewaarschool nr. III"). De achterzijde van het terrein grensde aan het (aanvankelijk vermoedelijk landschappelijke) reliëf/hoogteverschil richting Sloetstraat. Het steile talud met keerwand is vermoedelijk uit de tijd van de bouw van de scholen in het binnengebied. Het in het binnenterrein gelegen 'stadboerderijtje' (Nijhoffstraat 40a) dat oostelijk grenst aan het perceel Nijhoffstaat 42 is vermoedelijk geen oude boerderij geweest. Op de kadastrale kaart van 1821 komt het huis nog niet voor, op de kaart van 1889 wel, maar dan is de wijk nagenoeg afgebouwd.

2.3 Het projectgebied

Het projectgebied betreft de kadastrale kavels N 7094, N7095, N7096 en N4293, aaneengesloten gelegen aan de Nijhoffstraat, en geheel in gemeentelijk eigendom. Het projectgebied vormt onderdeel van het gesloten bouwblok Hommelseweg-Sloetstraat-Van Slichtenhorststraat- Nijhoffstraat.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto plangebied

Het projectgebied is op dit moment bebouwd met oude bebouwing, vernieuwde bebouwing en aanbouwen. De bebouwing wordt op dit moment tijdelijk gebruikt ten behoeve van kunstenaarshuisvesting. De bebouwing zal gesloopt worden zodra dat in de projectfase noodzakelijk is. Het terrein loopt vanaf de Nijhoffstraat tot aan het talud aan de noordelijke zijde geleidelijk 1 à 1,5 meter op.

Het projectgebied grenst aan de zuidzijde aan de Nijhoffstraat, een smalle straat zonder voortuinen met woningen in overwegende hoogte van twee lagen met kap. Maar tegenover de projectlocatie is de bebouwing aan de andere zijde ca. 1,5 laag met kap.

Aan de westelijke zijde grenst het terrein aan gerenoveerde woningen met achtertuinen. Het direct aangrenzende pand nr. 54 heeft een blinde zijgevel en de tuinmuur is gesloten.

Aan de noordelijke zijde grenst het projectgebied aan het ca. 4,5 meter hoger gelegen speelplein van de school aan de Van Slichtenhorststraat. Het hoogteverschil wordt opgevangen door een talud en keerwanden. In dit talud staat een boom die behouden moet blijven.

Aan de oostelijke zijde grenst het projectgebied aan een talud en keerwand waarop een muur is gesitueerd. Achter deze muur loopt het smalle pad omhoog naar de woning op nr. 40a. Het projectgebied loopt vanaf de Nijhoffstraat geleidelijk aan op, maar dit pad loopt steiler omhoog. Aan deze zijde staat nog een andere grote boom, waarvan het behoud niet noodzakelijk is.



Afbeelding 2.4 Bestaande bebouwing Nijhoffstraat 42 en 54



Afbeelding 2.5 Bestaande bebouwing overzijde Nijhoffstraat 42



Afbeelding 2.6 Bestaande bebouwing Nijhoffstraat 42 en 38/40



Afbeelding 2.7 Achterterrein Nijhoffstraat 42

2.4 Het project

Doel van het project is dat er kavels voor de eigenbouw van particuliere woningen worden uitgegeven en gerealiseerd. Daartoe is voor het projectgebied een verkavelingsplan opgesteld.

Deze verkaveling is als een optimale en haalbare variant gevolgd uit een verkenningsproces naar de ruimtelijke opzet, parkeeroplossing, beeldkwaliteit en resulterende vrij op naam prijs van kavel en woning. Binnen de beoogde doelstellingen zijn meerdere oplossingen mogelijk, met name ten aanzien van de kavelgrootte en de kavelgrootte-differentiatie, maar het verkavelingsplan is vooralsnog als het optimale uitgangspunt gekozen.

Ruimtelijke en functionele structuur

Het verkavelingsplan wil een gesloten straatwand aan de Nijhoffstraat realiseren. De individuele woningen moeten aan elkaar gebouwd worden in de rooilijn aan de Nijhoffstraat.

De bouwhoogte en bouwvormen mogen naar wens variëren, mits goothoogte minimaal 5 meter en maximaal 7 meter aan de voorzijde en 9 meter aan de achterzijde bedraagt, en de totale bebouwing niet hoger dan 11 meter is. Daarmee wordt binnen de variatie en keuzevrijheden van de bouwers een voldoende mate van stedenbouwkundige samenhang in de straatwand gegarandeerd. De beperkte overige regels staan in de bouwregels beschreven, en geven nadere uitwerkings- en verbijzonderingsregels.

Er worden geen nadere beeldkwaliteitseisen gesteld. Enerzijds worden van de bouwregels een voldoende mate van beeldsamenhang binnen het project en de omgeving verwacht, anderzijds zal bij de verkoop van de kavels ter informatie een korte karakteristiek van de beeldkwaliteit van St. Marten worden geboden ter inspiratie.

De bouwzone voor de woningen is op maximaal 12 meter vastgelegd, de rest van elk kavel is tot maximaal de helft bebouwbaar in maximaal één bouwlaag.

Voor de toegang naar het achterterrein is een minimale breedte gesteld, welke door de aangrenzende kavel in de 2^e en eventueel 3^e bouwlagen overbouwd mag worden.

Het verkavelingsplan wil ook de parkeeroplossing en de noordelijke terreingrens vastleggen: deze mogen niet bebouwd worden, en moeten als mandeling terrein beschikbaar blijven voor parkeren en voor het overige als open gebied worden ingericht, gebruikt en onderhouden door de gezamenlijke eigenaren.

De woningen moeten grondgebonden zijn. In de woningen mogen ook andere woninggebonden activiteiten plaatsvinden zoals werken aan huis, beperkte woonvriendelijke bedrijvigheid en mantelzorgactiviteiten. Dit is overigens een algemene gemeentelijke beleidslijn bij alle Arnhemse bestemmingsplannen.



Afbeelding 2.8 Verkavelingsplan Nijhoffstraat 42

Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van het verkavelingsplan is bijzondere aandacht besteed aan de parkeeroplossing omdat de wijk St. Marten door haar 19^e eeuwse oorsprong beperkte openbare parkeercapaciteit heeft. Er is in het project gekozen voor de realisatie van twee parkeerplaatsen per kavel apart van de aanwezige straatparkeerplaatsen in de Nijhoffstraat ter hoogte van nr. 42. Daarmee wordt bereikt dat het project niet tot verzwaring van de parkeerdruk in de straten leidt.

In het bestemmingsplan is deze parkeercapaciteit gegarandeerd door de het aanduiden van een verkeersbestemming en bij de verkoop van de kavels zal deze als een blijvende voorwaarde aan het mandelige terrein worden verbonden.

Hoofdstuk 3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de kaart en in de regels.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijks-, Provinciaal- en regionaal beleid

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofddoelakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 "Kansen voor de regio". Het Streekplan, dat wordt vastgesteld voor een periode van 10 jaar, is een schakel tussen rijks- en gemeentelijke plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Bij de herziening van de Wro is het streekplan opgewaardeerd tot provinciale structuurvisie. In de 'Wro-agenda' is neergelegd met welke (nieuwe) instrumenten het geformuleerde beleid wordt vormgegeven.

Het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa' is de opvolger van het Regionaal structuurplan 2015 uit 1998. Het regionaal plan vormt het richtinggevend kader voor beleid en uitvoering van het regionaal beleid van de stadsregio op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen.

3.2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040

Elke gemeente in Nederland moet de plannen die zij heeft op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling van de stad vastleggen in een document: een structuurvisie. Het is hét richtinggevend document voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers. De structuurvisie 'Arnhem 2020/ doorkijk 2040' is op 10 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze nieuwe structuurvisie worden op de eerste plaats de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur van de stad gekarakteriseerd, aansluitend wordt het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief aan de hand van een aantal principes benoemd. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief is uitgewerkt in een aantal thema's die van belang zijn voor de ruimtelijke koers van de stad en in bestaande ruimtelijke milieus en koersgebieden (ontwikkelingen). Klarendal en Sint Marten vallen in het bestaande ruimtelijke milieu, voor deze gebieden zijn geen grote ingrijpende ontwikkelingen opgenomen voor de komende jaren. De bestaande milieus zijn in een aantal karakteristieken beschreven.

Het gebied Klarendal ten westen van Catharinestraat en Oogststraat valt onder de karakteristiek;

"Stad van singels en speculatiebouw (1830-1880)"

Stad van A. Aytink van Falkenstein en H.J. Heuvelink

Nadat omstreeks 1829 de vestingwerken zijn ontmanteld worden op de vrijgekomen grond groene singels aangelegd. Het ruime groene beeld van de singels vormt een aantrekkelijke tegenstelling tot het besloten, stenige karakter van de oude binnenstad. Buiten de singels in o.a. Weerdjes, Spijkerviertel verschijnen rastervormige stratenplannen waar particulieren veel vrijheid hebben om te bouwen. Dit leidt statige woonhuizen, maar ook tot sloppenwijken.

Bebouwing voor gegoede burgerij wordt gerealiseerd aan de singels, Rijnkade en spontaan langs de uitvalswegen (Amsterdamseweg, Utrechtseweg en Velperweg). Sloppen ontstaan achter de façade van statige panden in onder meer Spijkerkwartier en Weerdjes. De sloppen zijn inmiddels allemaal verdwenen, maar op een aantal plaatsen is de rommelige structuur ervan nog steeds zichtbaar (oa. de Peterstraten, Boekhorstenstraat, Het Nieuwe Land). Hetzelfde geldt voor de terreinen waar de eerste industrie zich vestigt (oa omgeving Frombergstraat).

Vanaf het midden van de 19e eeuw vond ook de eerste planmatig uitgevoerde filantropische woningbouw plaats. Voorbeelden hiervan zijn de huisjes aan de Catharijnestraat en het Luthershofje, beide uit 1860.

Het gebied Sint Marten, Apeldoornseweg ('Avenue Royal') en Klarendal ten oosten van de Catharijnestraat vallen onder de karakteristiek;

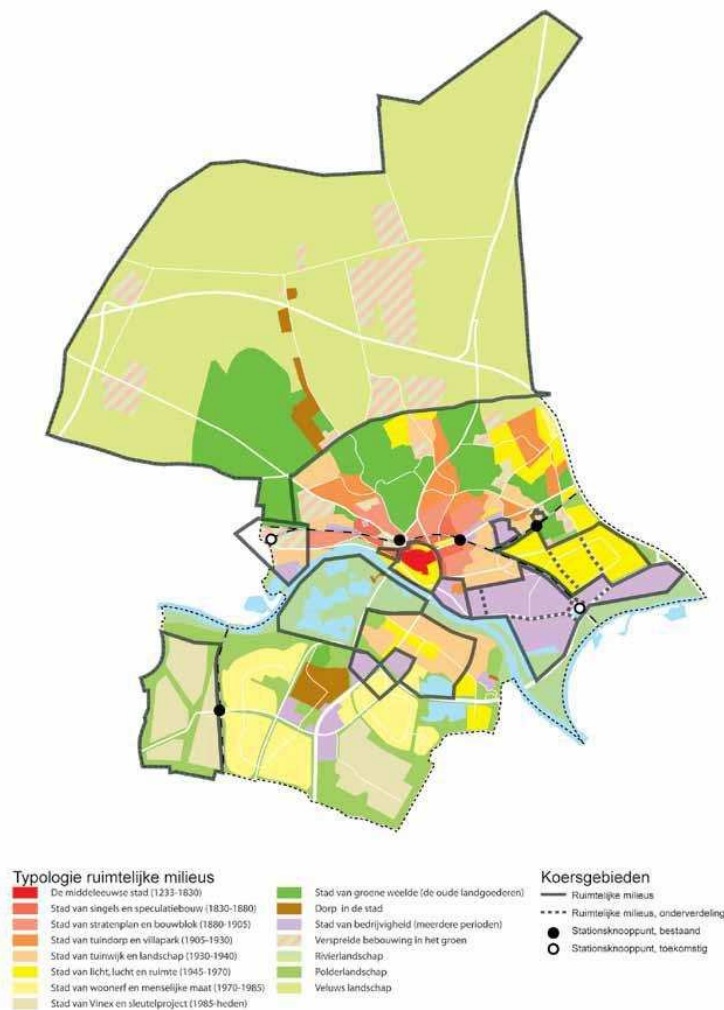
Stad van stratenplan en bouwblok (1880-1905)

Stad van J.W.C. Tellegen

Rond 1880 ontstaat voor het eerst een uitbreiding buiten de Veluwe zandgrond. Op rivierklei werd het Boulevardplan van Heuvelink junior gerealiseerd (de afronding van het Spijkerkwartier).

Daarnaast wordt eind 19e eeuw verder uitgebreid ten noorden van de spoorlijn die Arnhem sinds 1845 van het groene achterland scheidt.

Stadsuitbreidingen vinden plaats op basis van zogenaamde convenantsplannen, waarin de gemeente de begrenzing van de openbare ruimte vastlegt in de vorm van een geometrisch geordend stratenplan. Particuliere ondernemingen vullen vervolgens de bouwblokken in. Eind 19e eeuw koopt de gemeente een aantal landgoederen aan om de groene kwaliteit van de stad voor de toekomst te waarborgen.



Figuur 3.1. Typologie van ruimtelijke milieus en koersgebieden. Bron: Structuurvisie Arnhem 2020-2040

3.3 Woonbeleid

Woonvisie 2015

In de Woonvisie Gemeente Arnhem 2015 (vastgesteld in 2004) is de basis gelegd voor het gemeentelijk te voeren woonbeleid. In deze Woonvisie staat het motto 'Arnhem aantrekkelijke woonstad in balans' centraal. Bij het opstellen van de Arnhemse Woonvisie is rekening gehouden met wet- en regelgeving en de beleidskaders van andere overheden zoals Brussel, het Rijk, de provincie en de Stadsregio.

Met instrumenten als het Woningbouwkompas (WK), de Gebiedsgerichte uitwerking van de 24 wijken en een uitvoeringsgericht woonprogramma (de woonagenda) stuurt de gemeente op een gedifferentieerde woningvoorraad in de stad en op o.a. de (fysiek en sociale) samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad en de woon- en leefomgeving in wijken.

De hoofddoelen van de Woonvisie zijn:

1. het bouwen van voldoende nieuwe woningen, daarbij wordt niet alleen gestuurd op aantallen, maar gaat het vooral om de kwaliteit, toekomstwaarde en duurzaamheid van de nieuwe woningen.
2. het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van bewoners bij hun woning en woonomgeving
3. het bevorderen van de doorstroming en het doorbreken en verbeteren van de eenzijdige grote goedkope woningvoorraad door te bouwen waar in de woningvoorraad vraag en een tekort aan is.
4. het vraaggericht toevoegen van woningen met een gevarieerde mix aan woningtypen in verschillende prijsklassen waarbij naast het toevoegen van betaalbare koop, het accent ligt op toevoegen van woningen in de daarop aansluitende prijscategorieën middelduur en duur.
5. het bevorderen van het eigen woningbezit in de stad om zo in 2015 meer evenwicht te bereiken in de eigendomsverhouding van huurwoningen en koopwoningen.
6. het stimuleren van allerlei vormen van particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw) of vormen van collectieve particulier opdrachtgeverschap (samenbouw) voor mensen met een grote of kleine beurs, specifieke behoeften (creatieven, zelfstandig ondernemers, idealisten, senioren of mensen met een functiebeperking), die op deze manier hun woonwensen kunnen realiseren.

Het Arnhemse woonbeleid speelt hiermee in op de behoefte en wensen van alle woonconsumenten en draagt bij aan meer diversiteit in de bevolkingsamenstelling en de kenmerken die verschillende wijken en buurten bezitten.

Wonen, welzijn en zorg

Er ligt op het gebied van wonen, welzijn en zorg een stevige fysieke opgave. Dit betekent dat er in woonwijken voor bijzondere doelgroepen en m.n. voor mensen in kwetsbare posities meer geschikt en passend kleinschaliger aanbod aan levensloopbestendige woningen, woonvormen of andere bijz. woonconcepten, gerealiseerd en gefaciliteerd moet worden, eventueel aangevuld met (thuis)zorg, begeleiding, ondersteuning, toezicht of andere vormen van dienstverlening en welzijnsvoorzieningen in de directe of nabije woonomgeving.

Splitsingsvergunning

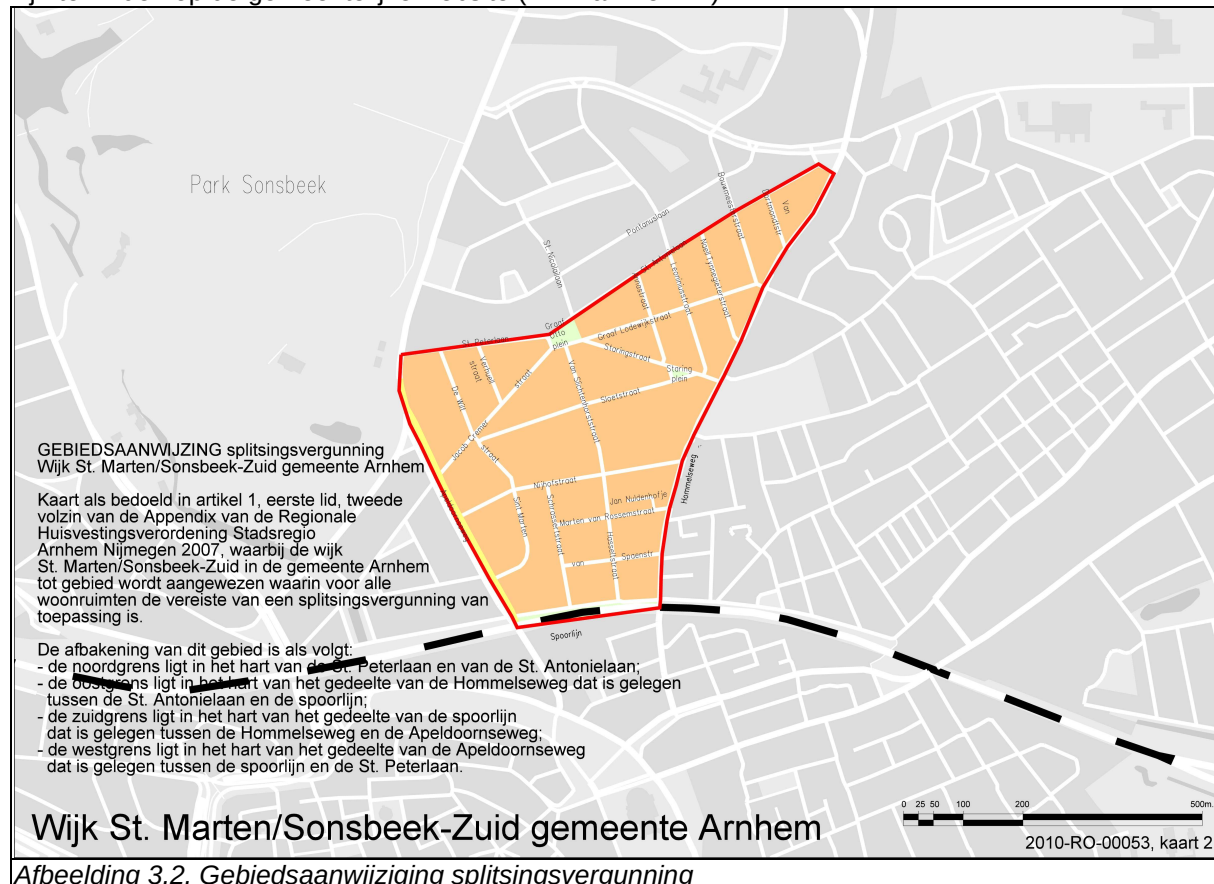
Om de wijken Sonsbeek Zuid - St. Marten, Spijkerviertel en het Centrum aantrekkelijker te maken (en te houden) voor gezinsbewoning is het belangrijk dat hier voldoende ruime (eengezins)woningen beschikbaar zijn en blijven. In deze wijken heeft het splitsen van woningen namelijk geleid tot een toename van het aantal kleine woningen. Om die reden en vanwege de leefbaarheid die door woningsplitsing onder druk kan komen te staan, heeft het Arnhems college van burgemeester en wethouders besloten om beleidsregels te verbinden aan het splitsen van woningen.

Omdat deze drie wijken ook voor gezinnen met kinderen aantrekkelijk moeten zijn en blijven, hecht de gemeente belang aan het behouden van ruime eengezinswoningen. Om gezinsbewoning te stimuleren en leefbaarheidsproblemen als gevolg van intensievere bewoning, toenemend verkeer en hogere parkeerdruk te voorkomen, is het dus wenselijk om regels te verbinden aan het splitsen van woningen.

Per 1 januari 2011 moeten in de wijken Centrum / Sonsbeek-Zuid St. Marten, en het Spijkerkwartier vergunningen aangevraagd worden voor het splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen. Een aanvraag wordt beoordeeld op drie punten:

- voor woningen die door splitsing ontstaan geldt een minimale oppervlaktemaat;
- elke woning moet beschikken over een berging met een vastgesteld minimaal vloeroppervlak en
- elke woning moet beschikken over een buitenruimte in de vorm van een tuin, een balkon of (dak)terras.

Op afbeelding 3.2 is te zien voor welk gebied de beleidsregels van toepassing zijn. De beleidsregels zijn te vinden op de gemeentelijke website (www.arnhem.nl).



Afbeelding 3.2. Gebiedsaanwijzing splitsingsvergunning

Kamerverhuur

Het beleid ten aanzien van kamerverhuur staat het kamersgewijs verschaffen van woonverblijf aan maximaal vier personen per (zelfstandige) woning toe, zonder dat daarvoor een gebruiksvergunning nodig is. De intensiteit van de bewoning en de mate van overlast bij een dergelijk gebruik zijn immers vergelijkbaar met die van een huishouden bestaande uit vier personen. Voor vijf of meer verschillende personen, die niet tot één huishouden zijn terug te voeren, is wel een vergunning vereist. In gebieden waar zich veel kamerverhuurbedrijven bevinden kan het noodzakelijk zijn om een maximum vast te leggen aan het aantal kamerverhuurbedrijven dan wel het aantal vergunningen te bevroren of terug te dringen om de leefbaarheid in een gebied of wijk te waarborgen.

Sint Marten

St.Marten wordt aangemerkt als een GSO (Gelders Stedelijk Ontwikkelingsbeleid)-preventiewijk. Het is een leuke karakteristieke bedrijvige wijk. Het is bovenal een woonwijk, waarbij de mogelijkheid van wonen en werken aan huis voor een win-winsituatie zorgt. Er is een hoge mutatiegraad o.a. doordat het maken van wooncarrière in de wijk beperkt is. Het woningaanbod is eenzijdig en bestaat vooral uit kleine boven- en benedenwoningen, waardoor er voor gezinnen en ouderen onvoldoende geschikt of passend aanbod is. Fysieke kwaliteitsingrepen van de bestaande woningvoorraad (samenvoegen, opplussen, woningverbetering van het particulier en het corporatiebezit) en nieuwbouw HKA-terrein en Nijhoffstraat zijn kansen om het woningaanbod en voorzieningen te vergroten.

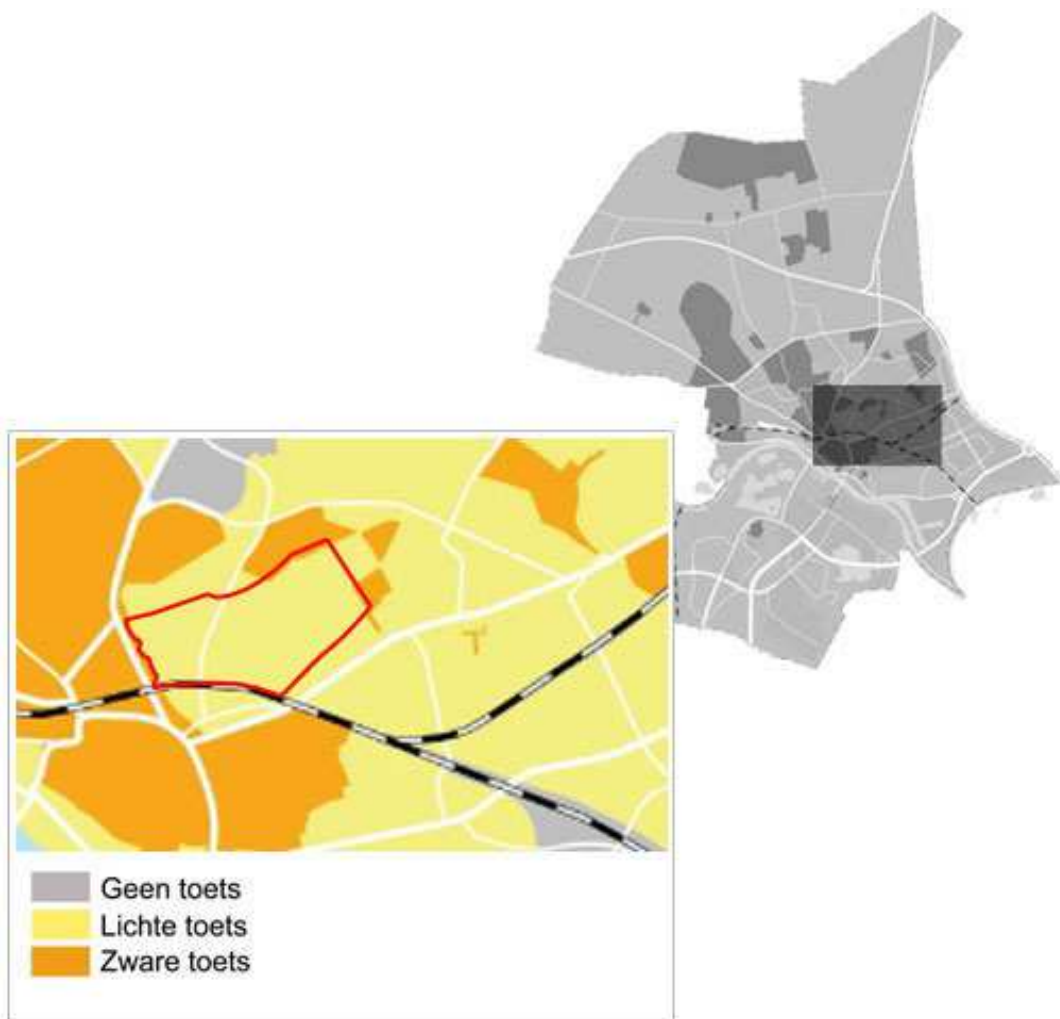
3.4 Welstandsbeleid

Op 18 maart 2013 is de Welstandsnota 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nieuwe welstandsnota wordt gekozen voor variatie waar het kan, bescherming waar het moet. Er wordt getoetst op welstand in gebieden waar dat nodig is om een bepaalde samenhang in de omgeving te borgen. Er is een indeling gemaakt in drie welstandsniveaus die van elkaar verschillen de mate waarin getoetst wordt op welstandscriteria: 'zware toets', 'lichte toets', of 'géén toets'. De toetscriteria zijn opgesteld voor meest voorkomende bouwwerken. Voor alle andere bouwwerken gebruiken we de algemene welstandscriteria (zie Welstandsnota 2012). Hierin staat in algemene bewoordingen beschreven waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Voor omvangrijkere, planmatige ontwikkelingen gelden de criteria niet. Voor deze opgaven worden speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan of een beeldkwaliteitsplan. Wanneer het om een gemeentelijk- of rijksmonument gaat dan gelden de standaard criteria niet maar gaat het altijd om maatwerk.

Spelregels die in de hele stad gelden

Ongeacht het welstandsniveau is in de hele stad de excessen-regeling van toepassing. Ook gelden overal beperkingen voor de hoeveelheid reclame in woon- en werkgebieden. Reclame kan sterk overheersen en zo een negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Dat willen we voorkomen. Daarom zeggen we: reclame mag, maar moet wel aan een aantal spelregels voldoen. De spelregels zijn opgenomen in de tabellen met gebiedsgerichte criteria.



Figuur 3.3. Welstandsniveaus uit het nieuwe in voorbereiding zijnde welstandsbeleid

Op de welstandskaart is te zien dat voor het plangebied de lichte welstandstoets geldt.

Gebied met lichte welstandstoets

In wijken die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld – bijvoorbeeld door een eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik – blijven we erop toezien dat dit eigen karakter bewaard blijft. Welstandsregels voor dit niveau zijn beperkt en gaan alleen over het gevelbeeld en de daken die vanaf de straat zichtbaar zijn. Voor de achterkanten van gebouwen gelden geen regels, die zijn dus welstandsvrij. De regels zijn bedoeld om de kenmerken van het gevelbeeld in relatie tot het openbaar gebied op hoofdlijnen in stand te houden.

Project Nijhoffstraat

In het kader van het stimuleren van particuliere bouw en in het kader van deregulering heeft het college voor het project Eigenbouw Nijhoffstraat opdracht gegeven voor deze nieuwe ontwikkeling geen beeldkwaliteitsplan op te stellen, en te onderzoeken óf, en indien noodzakelijk geacht, slechts enkele 'smarte' regels op te stellen voor een bouwontwikkeling die past in de ruimtelijke karakteristiek van Sint Marten. Hieruit is uiteindelijk gevolgd, dat de projectopzet en de bouwregels in de praktijk voldoende worden geacht voor goed passende nieuwbouw.

De Welstandscommissie heeft hiermee ingestemd.

3.5 Milieu- en omgevingsbeleid

3.5.1 Geluid

In de Wet geluidhinder staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen.

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met een voorkeurswaarde en grenswaarden. Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er vanuit de wet geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere grenswaarde).

Voor het verlenen van een hogere grenswaarde is de nota uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde van de gemeente Arnhem van toepassing.

Beleidsplan

In 2008 is het geactualiseerde beleidsplan Geluid door de raad vastgesteld. Het beleidsplan Geluid heeft tot doel geluidsnormen voor nieuwe situaties af te stemmen op de aard en de functie van een gebied. Hierdoor kan beter rekening gehouden worden met ontwikkelingen en verwachting van de gebruikers van een gebied. In het centrum en dichtbij goed openbaar vervoer wil de gemeente Arnhem veel functies mogelijk maken. De beleidslijnen hiervoor zijn opgenomen in het Structuurplan Arnhem 2010. Als gebieden intensiever gebruikt worden neemt de kans op geluidhinder ook toe. Andere gebieden zoals de parken worden juist gewaardeerd om hun relatieve rust. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een gebiedsgerichte invulling van geluidskwaliteiten binnen Arnhem. Naar mate de geluidbelasting hoger is neemt het belang van een zorgvuldige invulling van de totale leefomgevingskwaliteit toe.

3.5.2 Luchtkwaliteit

De Europese richtlijnen inzake luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in de Wet Luchtkwaliteit. Het doel van de Wet Luchtkwaliteit 2007 is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van negatieve effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor de stoffen zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

Voor het toetsen van ruimtelijke plannen zijn de volgende grenswaarden het meest relevant:

- PM10 (fijnstof)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet worden overschreden;
 2. de 24 uurgemiddelde concentratie van 50 µg PM10/m³ mag met ingang van 1 januari 2005 niet vaker dan 35 keer per jaar worden overschreden;
- NO₂ (stikstofdioxide)
 1. de jaargemiddelde concentratie van 40 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet worden overschreden;
 2. de uurgemiddelde concentratie van 200 µg NO₂/m³ mag met ingang van 1 januari 2010 niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Voor de overige stoffen worden in Nederland geen overschrijdingen gerapporteerd.

Wet Luchtkwaliteit 2007

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet was nodig bevonden omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen stilgelegd zijn door uitspraken van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De grenswaarden zijn ongewijzigd gebleven, maar de nieuwe wet geeft net als het voorgaande BLK2005 (Besluit Luchtkwaliteit) meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Hierbij wordt tevens de term "in betekenende mate (IBM)" geïntroduceerd. Dit wil zeggen dat projecten met een bepaalde mate van verslechtering toch doorgang kunnen vinden. De grens ligt bij een toename van maximaal 3%. Deze 3% is gekoppeld aan de IBM projecten opgenomen in het Nationale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL). De NSL is 1 augustus 2009 van kracht geworden.

3.5.3 Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder eventueel nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

3.5.4 Externe veiligheid

Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen gehanteerd het PR (Plaatsgebonden Risico) en het GR (Groepsrisico). Het PR (Plaatsgebonden Risico) is het risico op een bepaalde plaats. Het PR is de kans dat een persoon, die zich permanent en onbeschermd op die plaats zou bevinden, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het PR is de 10-6/jr PR contour. Het GR (GroepsRisico) is de kans dat in een keer een groep mensen van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het GR is een oriënterende waarde.

Landelijk beleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen (artikel 5.1 van de Wet milieubeheer) vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 10-6 PR contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.

Voor de routes (weg, water, spoor en ondergrondse leidingen) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, komt in 2009/2010 een AMvB transport. In deze AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) worden ook milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid

Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid 2005-2008 vastgesteld. Op 16 februari 2009 heeft de gemeenteraad besloten om het beleidsplan met 2 jaar (tot en met 2010) te verlengen. Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streven we naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens het structuurplan stedelijke zone accepteren we een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

3.5.5 Groen en ecologie

Flora- en Faunawet 2002

De opdrachtgever / initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van de Flora- en Faunawet. De wet gaat uit van het "nee-tenzij" principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan middels ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Eind januari 2005 is het Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen (AMvB artikel 75) van kracht. Er zijn 3 beschermingscategorieën:

- tabel 1. algemeen beschermde soorten
- tabel 2. beschermde soorten
- tabel 3. streng beschermde soorten

Vogels zijn met name beschermd in het broedseizoen. Er is echter een lijst uit 2009 met vogelsoorten waarvan de nesten het hele jaar door zijn beschermd. Daarin is ook een lijst met vogelsoorten opgenomen die alleen jaarrond zijn beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, de categorie 5-soorten.

Groenplan Arnhem 2004 – 2007 / 2015

Op 28 juni 2004 is het groenplan 2004-2007/2015 vastgesteld. De gemeente Arnhem streeft ernaar om de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het groen, door versterking en zonering, optimaal tot hun recht te laten komen, waarbij voldoende ruimte voor gebruikswens moet zijn. De ontwikkelingsinitiatieven en het beheer in en om de stad worden afgestemd op dat streefbeeld.

De uitgangspunten uit het Groenplan dienen als randvoorwaarde voor herontwikkeling. Dit betekent dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft, zo zuinig mogelijk wordt omgegaan met bestaande en potentiële kwaliteiten, op kansrijke plekken groen wordt aangeplant, en versnippering wordt voorkomen. Het oppervlakte groen en de bomen moeten dus eerst geïnventariseerd worden. In het bestemmingsplan is een groenbalans opgenomen, waarin is aangegeven hoe de groencompensatieregels zijn toegepast.

Vanuit ecologisch perspectief vormen gebieds- en soortbescherming het basisdoel.

Achterliggende ambitie is een versterking en verdere ontwikkeling tot een zo volledig mogelijk ecosysteem van kenmerkende Arnhemse natuur. Deze komt tot uitdrukking in de verscheidenheid aan planten en dieren in een samenhangend netwerk. Andere punten zijn:

- Alleen inzetten op natuur daar waar deze kansrijk is, waarbij cultureel en natuurlijk beeld en gebruik op elkaar afgestemd zijn;
- Barrières van de stedelijke druk opheffen of zoneren.
- Er worden 5 samenhangende natuurdoeltypen geformuleerd: Natuurkernen, Natuurzones en stapstenen, Natuurlijke groenzones, Overig groen en De Stenen stad. Aan de natuurdoeltypen zijn doelsoorten gekoppeld.

3.5.6 Water

Europees beleid

Vanaf 2000 is ter verbetering van de chemische en ecologische waterkwaliteit van alle Europese wateren de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De kaderrichtlijn omvat regelgeving voor zowel het oppervlaktewater als het grondwater. De streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, maar eventueel kan, mits goed onderbouwd, uitstel worden verleend tot uiterlijk 2027 (derogatie). De plannen voor de (deel)stroomgebied zijn door de verschillende partijen, met uitzondering van het Rijk, in 2009 vastgesteld en bevatten doelen, ambities en maatregelen.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het vernieuwde Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel 2008). Het bestuursakkoord heeft tot doel "om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden en te anticiperen op de klimaatsverandering". Verder is de watertoets ook in het NBW-actueel een belangrijk instrument om water verantwoord in te passen in ruimtelijke ontwikkelingen.

In de Nota Ruimte is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de Waterwet die op 22 december 2009 van kracht is geworden. In de Waterwet zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau is het waterbeheer vastgelegd in het Waterplan Gelderland 2010-2015. Het Waterplan gaat verder op de ingeslagen weg van het derde Waterhuishoudingsplan. Nieuw is de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water en de verplichtingen die voortvloeien uit de waterwet. Een belangrijk aanpassing uit de Waterwet is dat de vergunningverlening voor het onttrekken van grondwater grotendeels is overgedragen aan de waterschappen. Slechts in drie gevallen is de provincie hiervoor nog aanspreekpunt:

- onttrekkingen voor drinkwaterwinning;
- onttrekkingen ten behoeve van bodemenergiesystemen zoals koude- en warmte opslag (KWO);
- industriële onttrekkingen meer dan 150.000 m³ per jaar.

De gemeenten in Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) hebben het Convenant Duurzaam Bouwen in het KAN (2000) opgesteld. Het 'pakket duurzaam bouwen' maakt hier onderdeel van uit. Voor water is het volgende streefbeeld opgesteld: natuurlijke waterhuishouding (vermindering verdroging) en schone water in de wijk, waardoor natuurontwikkeling mogelijk is.

Beleid waterschap en gemeente

Het stedelijk waterbeheer in Arnhem-Noord is overgedragen aan het Waterschap Rijn en IJssel waardoor de gemeente Arnhem rekening dient te houden met het vigerende beleid van waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Arnhem is het Waterbeheerplan 2010-2015 en de keur en de legger van het waterschap.

Het waterbeleid van de gemeente Arnhem is vastgelegd in de volgende beleidsplannen:

- Gemeentelijk RioleringsPlan (2009-2013), vastgesteld op 26 mei 2008; dit plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitwerp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.
- Waterplan Arnhem (2009-2015). Door de gemeente Arnhem en haar waterpartners is dit Tweede Waterplan Arnhem opgesteld. De gemeenteraad heeft in 2009 het waterplan vastgesteld. Op 26 februari 2010 hebben gemeente en de beide waterschappen daartoe een intentieovereenkomst ondertekend. Het waterplan is gebaseerd op 4 hoofddoelstellingen:
 1. Arnhem aantrekkelijke waterstad;
 2. Klimaatbestendig watersysteem en waterketen;
 3. Goede kwaliteit water en waterbodem;
 4. Bewustwording.

Samengevat

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:

- er geen negatieve verstoring van de grondwaterstanden mag worden veroorzaakt.
- er maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling.
- er voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie.
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt.
- het gebruik van uitloogbare materialen niet is toegestaan.
- er geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van de waterkering beperken.

3.5.7 Bodem

Voor dit gebied zonder ontwikkelingen is getoetst of de kwaliteit van de bodem (inclusief grondwaterkwaliteit) de aanwezige bestemmingen/funcies toelaat.

Als toetskader is gebruik gemaakt van de volgende bodemregelgeving:

- Wet bodembescherming (Wbb, 1 januari 2006, gewijzigd 1 oktober 2008 en 1 april 2009),
- Beleidsnota bodem 2008, Gelderse wegwijzer in bodemland (Provincie Gelderland, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen, 27 november 2007),
- Beleidsnota 'Hergebruik van licht verontreinigde grond in Arnhem' (november 1999, met aanvullingen in 2001 en 2002).

3.5.8 Cultuurhistorie en archeologie

Rijksbeleid

Monumentenwet

Cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

Verdrag van Valletta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta). In 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, dit verdrag. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- archeologische waarden dienen zoveel mogelijk (in situ) in de bodem bewaard te blijven en beheermaatregelen dienen genomen te worden om dit te bewerkstelligen;
- vroeg in de ruimtelijke ordening dient al rekening gehouden te worden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Inmiddels is het verdrag vertaald in de Monumentenwet 1988.

Provinciaal beleid

Nota Belvoir

Het Belvedere-uitgangspunt "behoud door ontwikkeling" is in 2000 overgenomen in de provinciale Nota Belvoir. Doel is dat cultuurhistorie voortaan prominent wordt meegewogen bij de ontwikkeling van alle ruimtelijke en economische plannen. Om nog meer in te kunnen spelen op de kansen die cultuurhistorie biedt voor de ruimtelijke omgeving, kiest de Provincie met de nieuwe nota Belvoir 3 voor een gebiedsgericht en uitvoeringsgericht beleid. In de nota worden 10 cultuurhistorisch waardevolle gebieden benoemd, waarnaar speciale aandacht zal uitgaan. Relevant voor Arnhem is de aandacht voor het Veluwemassief, de Veluwezoom en het Rivierengebied.

Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 2008-2012 wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. We gaan er vanuit dat de cultuurhistorie zo op een vroeg moment een actieve rol gaat spelen in veranderingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem verandert de komende twintig jaar in hoog tempo. Het nieuwe erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische

factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

Streven is om bij planontwikkelingen zo vroeg mogelijk onze kennis van de Arnhemse cultuurhistorie in te brengen. De kennis van het Arnhemse erfgoed moet goed toegankelijk zijn. Hiertoe worden nieuwe instrumenten ontwikkeld. De erfgoedkaart biedt een overzicht van alle cultuurhistorische elementen en structuren binnen de gemeente Arnhem. Daarnaast blijft het zichtbaar maken van de bouw- en ontwikkelgeschiedenis van onze stad uitgangspunt.

Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta. Behoud van archeologische waarden is het uitgangspunt en als dat niet mogelijk is, volgt veiligstelling door archeologisch onderzoek. Om permanente aandacht voor deze vorm van erfgoed te krijgen, is ingezet op constante voorlichting en educatie. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar gemaakt. Sinds 2008 beschikt de gemeente over een archeologische verwachtingenkaart voor heel Arnhem. De verwachtingenkaart geeft al in een vroeg stadium van planvorming globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden.

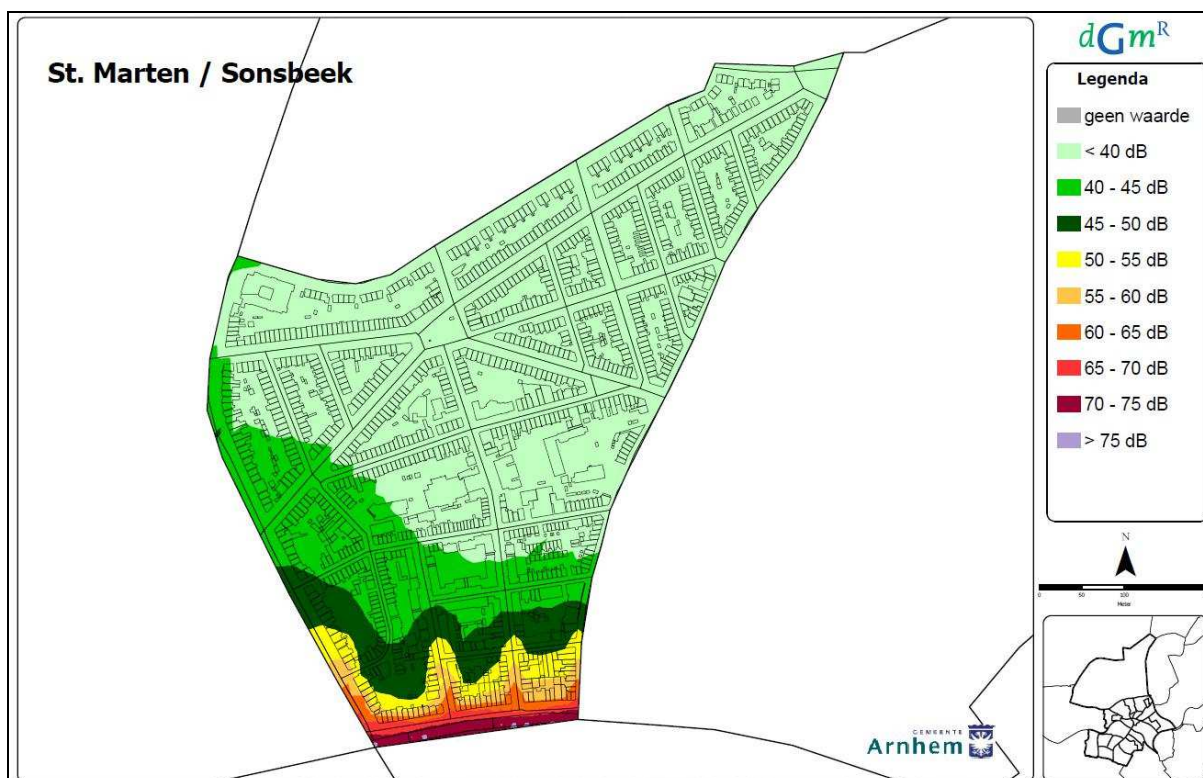
Conform de Erfgoedverordening geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als grondroerende werkzaamheden:

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 50 m²;
- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²; in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2000 m².

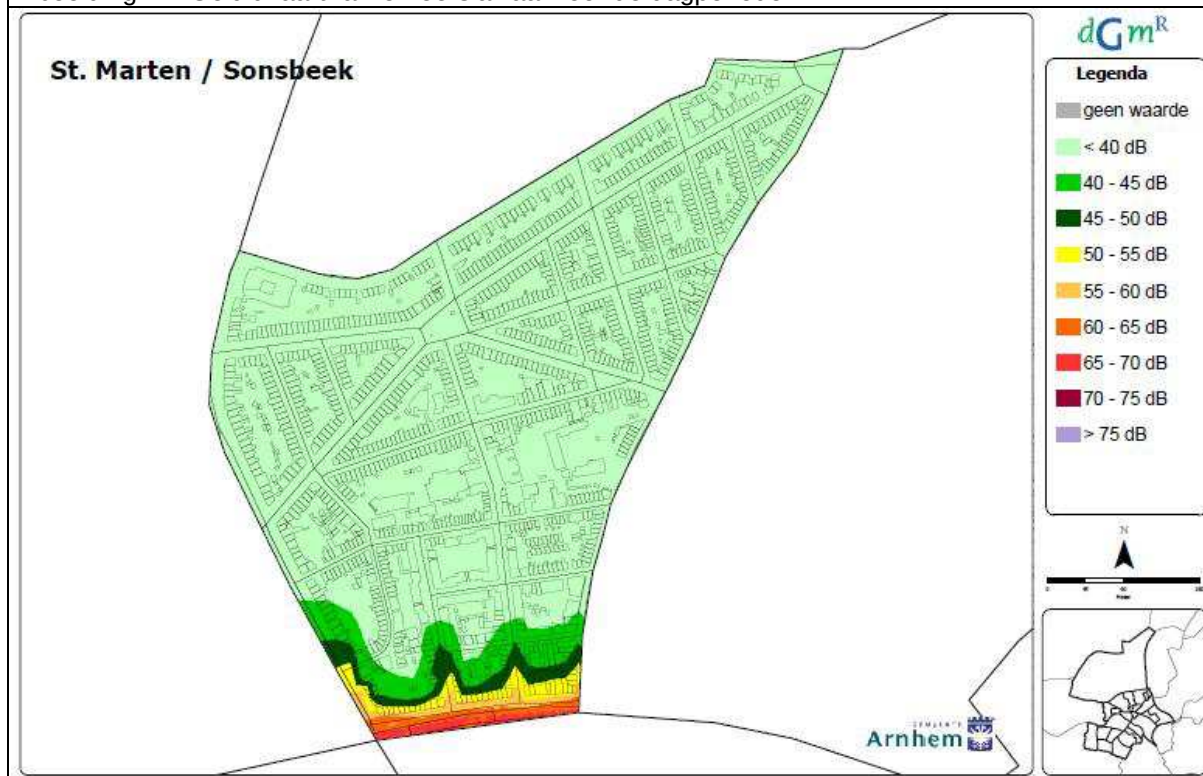
Voor archeologisch waardevolle gebieden zijnde beschermde gemeentelijke of rijksmonumenten, geldt maatwerk. Voor rijksmonumenten beslist de Minister van OC&W. Gebieden die reeds onderzocht zijn en/of zijn vrijgegeven, zijn vrijgesteld van onderzoek. Aan het archeologische beleid dat in de verordening is verankerd, ligt de archeologische maatregelenkaart als basis.

Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren zetten we een aantal strategieën in:

- Behouden door ontwikkelen
- Behouden door beschermen
- Adviseren, stimuleren en verleiden
- Kennis verwerven en verspreiden



Afbeelding 4.2 Geluidkaart railverkeerslawaaai voor de dagperiode.



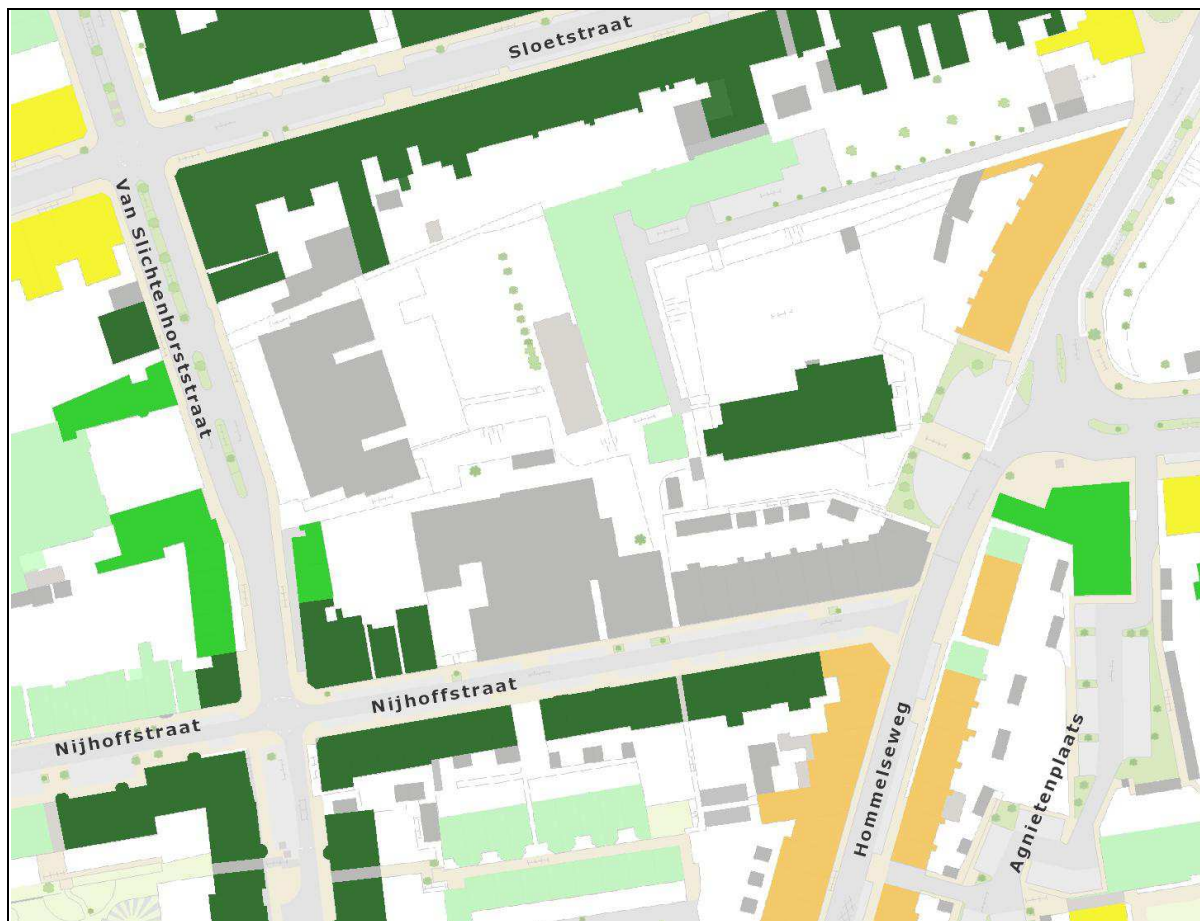
Afbeelding 4.3 Geluidkaart railverkeerslawaaai voor de nachtperiode.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan "Nijhoffstraat" maakt het oprichten van geluidgevoelige bebouwing mogelijk aan de Nijhoffstraat. De lokatie ligt buiten alle gezoneerde wegen. De Wet geluidhinder is hier niet van toepassing. Wel moet er getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Uit berekeningen voor heel Arnhem inclusief 30 km/uur gebieden voor het prognosejaar 2021 blijken de geluidbelastingen op de 1^e lijnsbebouwing van de Nijhoffstraat tussen de 45 dB en 50 dB te liggen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een bovengrens van 53 dB aangehouden. De lokatie voldoet hiermee ruim aan deze eis.



Afbeelding 4.1 Geluidbelasting prognosejaar 2021 (donker groen betekent een geluidbelasting op de 1ste lijnsbebouwing tussen 45 en 50dB)

Railverkeerslawaaï

De lokatie ligt op ongeveer 240 meter uit de spoorlijn tussen de stations Arnhem Centraal – Arnhem Velperpoort. Uit vastgestelde geluidkaarten blijkt dat de lokatie ruim voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer van 55 dB. De geluidkaarten zijn weergegeven in de bijlage.

Conclusie

De Wet geluidhinder en het Arnhemse beleidsplan geluid leggen geen belemmeringen op voor het vaststellen van het bestemmingsplan "Nijhoffstraat". Ook voldoet het plan aan het een goede ruimtelijk ordening in het kader van geluid binnen 30 km/uur wegen.

4.2 Luchtkwaliteit

Het oprichten van maximaal 8 woningen zal niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit met meer dan 3%. Verder onderzoek is derhalve achterwege gelaten. Daarnaast staat het gebied volgens de monitoringstool niet bekend als een luchtkwaliteitknelpunt. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.3 Hinder

Binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen' en 'Groen'. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen bedrijven/inrichtingen die een belemmering vormen voor dit bestemmingsplan.

Geur

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen industriële bedrijven waarbij geur een rol speelt.

Conclusie

Vanuit hinder en geur (van industriële bedrijven) zijn er geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten voorzien. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico wordt er geen verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen voorwaarden omdat het plangebied niet voorziet in nieuwe risicovolle activiteiten. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

4.5 Bodem

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In dit bodemonderzoek is de bodemgesteldheid onderzocht (zie bijlage 1). De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak siltig, zwak grindig, matig fijn tot matig grof zand. De ondergrond bestaat uit zwak siltig, zwak tot matig grindig, matig grof tot zeer grof zand. De boven- en ondergrond zijn plaatselijk zwak keienhoudend.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

- A. perceelsgrens Nijhoffstraat 52-54
Zintuiglijk zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met lood en zink. In de ondergrond is lood en zink niet aangetoond.
- B. ondergrondse HBO-tank (5.000 liter)
Aangezien er tijdens het vooronderzoek en de uitgevoerde terreininspectie geen aanwijzingen zijn verkregen over de aanwezigheid en/of (vml.) ligging van een ondergrondse tank op onderhavige locatie, is deze verdachte deellocatie voor onderzoek komen te vervallen.
- C. overige terreindelen
De bovengrond is plaatselijk zwak tot matig puinhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Zowel de zintuiglijk schone als zintuiglijk zwak tot matig puinhoudende bovengrond zijn licht verontreinigd met metalen en/of PAK. De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met koper en PCB. Het PCB-gehalte is marginaal verhoogd.

Conclusies

Met betrekking tot deellocatie A geldt dat er geen sprake is van een perceelsgrens overschrijdende verontreiniging met lood en zink in de bovengrond. Op de onderzoekslocatie is sprake van licht verhoogde metalengehalten in boven- en ondergrond. De aangetoonde gehalten komen in grote lijnen overeen met de achtergrondgehalten die zijn vastgesteld voor dit betreffend deelgebied. De aangetoonde verontreinigingen in boven- en ondergrond houden mogelijk verband met de jarenlange antropogene beïnvloeding en/of binnenstedelijke (bedrijfsmatige) activiteiten. De vooraf gestelde hypothese, dat de deellocatie C als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Tijdens sloop- en graafwerkzaamheden op onderhavige locatie dient men er alert op te zijn dat er mogelijk nog een ondergrondse HBO-tank op de locatie kan worden aangetroffen.

4.6 Groen en ecologie

Ecologische gebiedsbeschrijving en bekende natuurwaarden

In het Groenplan 2004 - Visie Ecologie geldt voor het plangebied het natuurdoeltype 'Overig groen' en 'De stenen stad'. Uitgangspunt is het stimuleren van stedelijke natuur, zoals rijk bloeiende en nectarhoudende plantensoorten in beplantingsvakken en tuinen (voor vlinders), het inpassen van vertikaal groen en muurvegetatie en het inpassen van verblijven voor vleermuizen en vogels (huismus, gierzwaluw).

In de huidige situatie komen soorten voor die afhankelijk zijn van een stenige omgeving. In 2008 is door Touw een Quicksan uitgevoerd naar de potentiële natuurwaarden in het kader van de wijkvernieuwing tussen De Wiltstraat en Hommelseweg. Aanwezigheid van beschermde muurplanten, huismus, kauw en gierzwaluw en gewone dwergvleermuis en laatvlieger kan niet worden uitgesloten. Verder zijn in de directe omgeving (kluswoningen in de Nijhoffstraat) in 2013 verblijven geconstateerd van gierzwaluw en huismus in de gebouwen.

Beschrijving van de groenstructuur

In het plangebied staan geen waardevolle bomen. Er is ongeveer 220 m² groen aanwezig.

Flora- en faunawet

In de bestaande bebouwing zitten mogelijk verblijven van vleermuizen en vogels. Bij sloop kunnen deze beschermde soorten worden verstoord. Er is dus een kans op negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden door de activiteiten. Een actueel natuurwaardenonderzoek moet nog worden uitgevoerd om voldoende inzicht te krijgen. De initiatiefnemer is hiervoor verantwoordelijk.

Deze negatieve effecten kunnen worden voorkomen door het nemen van mitigende maatregelen:

- Uiterlijk in maart voorafgaand aan de verstoring voldoende alternatieve verblijven voor vleermuizen en vogels (huismus en gierzwaluw) aanbrengen in de nieuwbouw of bestaande bouw. Het aantal te compenseren verblijven hangt af van het in 2013 gevonden aantal verblijven. Hierdoor wordt voorkomen dat verbodbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden.

Groenplan

De gemeentelijke groencompensatie regels zijn van toepassing voor het plangebied. Een neutrale groenbalans is uitgangspunt. In de nieuwe situatie is er 390m² groen aanwezig, wat een positief saldo oplevert.

4.7 Water

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied, noch in de omgeving is oppervlaktewater aanwezig. Door de ontwikkeling wordt geen oppervlaktewater aangelegd.

Grondwater

Het grondwater onder het plangebied maakt onderdeel uit van de grote grondwaterstroom vanaf de Veluwe richting de Betuwe. Door de ligging van het plangebied op de flank van het Veluwemassief ligt het grondwater behoorlijk diep; zo rond de 15 meter boven N.A.P. Het maaiveld van de Nijhoffstraat ligt op ongeveer 26 meter boven N.A.P. Dit betekent dat het grondwater zich op 10 meter of meer onder het straatniveau bevindt. Onder gewone omstandigheden heeft het grondwater dan ook geen invloed op het plangebied. Door de ligging op de helling van de Veluwe is het niet uitgesloten dat lokaal sterk afwijkende grondwaterstanden voorkomen.

De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het grondwater. Door het lokaal infiltreren van hemelwater in plaats van af te voeren via het gemengde rioolstelsel, draagt de ontwikkeling positief bij aan een meer natuurlijk grondwatersysteem.

Afvalwatersysteem

Het plangebied is inde huidige situatie aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Bij het herontwikkelen van het plangebied moet, conform de wet, het hemelwater op eigen terrein verwerkt worden. Hoe en op welke manier het hemelwater wordt verwerkt is aan de eigenaar. Uit een indicatief geo-hydrologisch onderzoek (zie bijlage 2) blijkt dat infiltreren mogelijk is. Een uitzondering lijkt de zuidwesthoek van het plangebied te vormen. Uit het onderzoek blijft dat de bodem bestaat uit fijn zand met mogelijke wat leemdeeltjes. De aanwezigheid van roest in de bodem lijkt te indiceren dat hier (vroeger) een leemlaag heeft gezeten, of nog zit. In het laatste geval bevindt de laag zich beneden de onderzoeksdiepte. Wil men in deze hoek van het plangebied gaan infiltreren, dan is een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek aan te bevelen.

In de nieuwe situatie mag alleen afvalwater op het gemeentelijke stelsel worden geloosd.

4.8 Archeologie

Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente Arnhem en inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) uitgevoerd (zie bijlage 3). Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er een gerede kans is dat archeologische waarden wel of niet aanwezig (kunnen) zijn in de ondergrond, die door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast/verloren kunnen gaan. Daarom is het binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 (WAMZ), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen, en is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens is het bedoeld om kansrijke zones te selecteren voor vervolgonderzoek en kansarme zones ervan uit te sluiten. Ook wordt gelet op het voorkomen van (diepe) verstoringen van het bodemprofiel. Indien de ondergrond tot grote diepte verstoord is, zullen eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk verdwenen zijn.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van het eerder door derden uitgevoerde bureauonderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum - Middeleeuwen. Geadviseerd is om een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat het bodemprofiel binnen het merendeel van het plangebied (diep) verstoord is als gevolg van egalisatiewerkzaamheden.

Conclusie

Op basis van de verstoorde bodemopbouw worden binnen het merendeel van het plangebied geen archeologische resten meer verwacht.

Op grond van de verstoorde bodemopbouw hoeft, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

4.9 Cultuurhistorie

Historisch ruimtelijk

Het stratenplan van Sint Marten, dat in de vroege 1880er jaren werd ontwikkeld, is tot op heden gaaf behouden gebleven. De bouwblokken zijn in het algemeen gesloten en de binnenterreinen slechts toegankelijk via smalle stegen of inpandige doorgangen. Ook na de diverse saneringen is dit systeem aangehouden. Veel bouwblokken in de wijk worden getypeerd door karakteristieke 19^{de} eeuwse afgeschuinde hoeken.

Er zijn maar weinig groene gebieden in de wijk. In het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich het voormalige schoolplein van de voormalige kleuterschool aan de Nijhoffstraat, bestaande uit wat groen, een betegeld gedeelte en een grote oude kastanje.

Het karakter van het gebied wordt verder in grote mate bepaald door het reliëf. Het gebied ligt in feite tegen de zuidoostelijke stuwwalrand van het Veluwemassief. Het reliëf speelt nog steeds een belangrijke rol in de beleving van het gebied, aangezien veel straten duidelijk omhoog en omlaag lopen. Ook in het plangebied is sprake van hoogteverschillen.

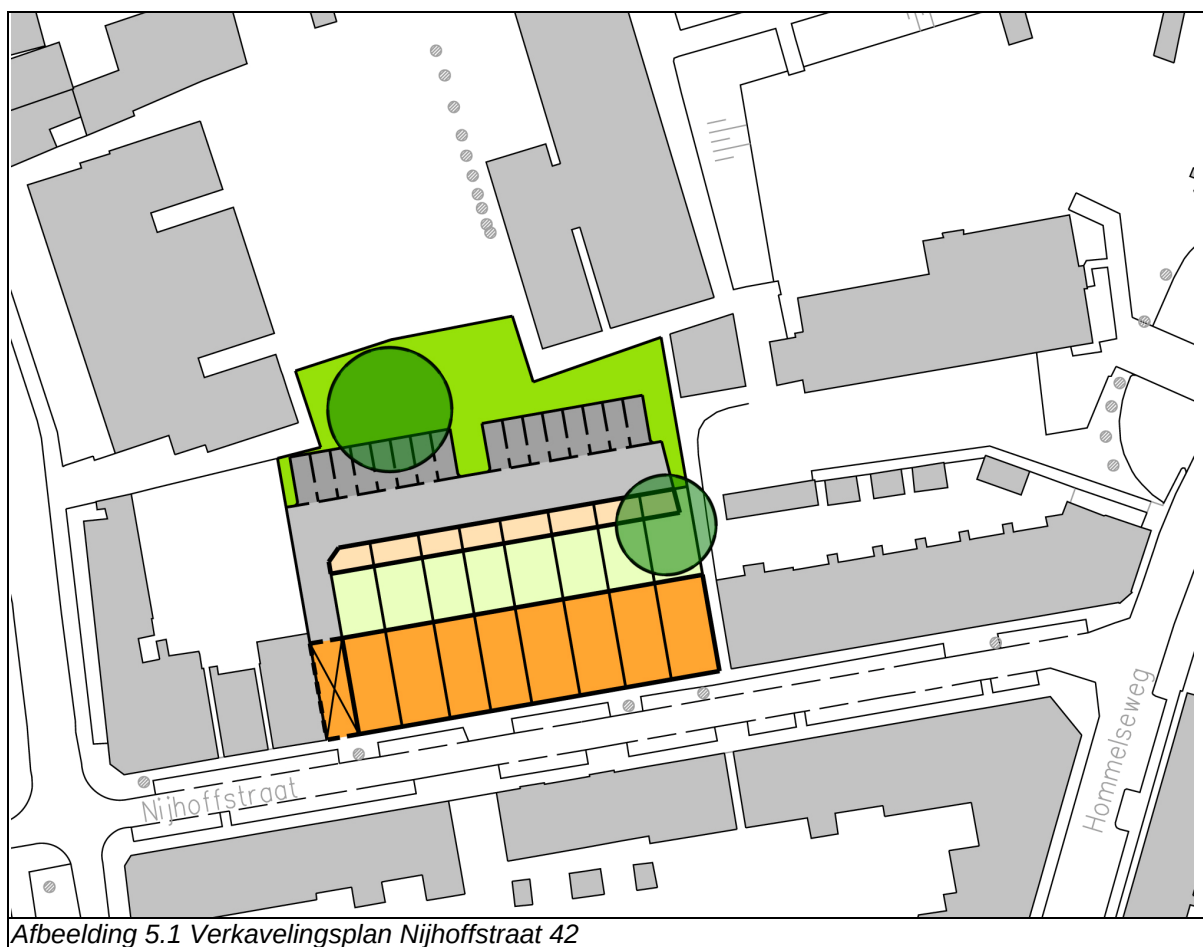
Historisch bouwkundig

De bebouwing van Sint Marten en de Nijhoffstraat kan gekarakteriseerd worden als eenvoudige volkswoningbouw uit de 1880er jaren. Hoewel veelal wat betreft de detaillering aangetast, is het 19^{de}-eeuwse karakter goed behouden gebleven. De meeste bebouwing in Sint Marten beslaat twee volle bouwlagen en een kap. De 19^{de}-eeuwse panden zijn voor het overgrote deel uitgevoerd in eclectische stijl met elementen uit de diverse vormen van het classicisme. Lijstgevels met quasi klassieke lijsten zijn gemeengoed, en ook gepleisterde aanzet- en sluitstenen in de vensterbogen, en speklagen zijn niet ongevoerd.

In het plangebied zelf bevindt zich geen historisch waardevolle bebouwing. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de gemeentelijke monumenten Nijhoffstraat 58 en 60 (winkel/woonhuis, 1890) en het schoolgebouw aan de Van Slichtenhorststraat (1925), dat een fraai ensemble vormt met de tegenovergelegen OLV kerk.

Conclusie

In het plangebied zelf bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten. Wel is de stedenbouwkundige structuur van de wijk met haar karakteristieke laat 19^{de} eeuwse bouwblokken en straatwanden cultuurhistorisch waardevol. Deze nieuwe ontwikkeling respecteert de stedenbouwkundige structuur van de wijk (o.a. rooilijn, maat en schaal, verkaveling) evenals de grote samenhang tussen de architectuur en stedenbouw.



Afbeelding 5.1 Verkavelingsplan Nijhoffstraat 42

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke effecten

Het plan beoogt de bouw van een rijtje particuliere woningen in de straatwand ter hoogte van de Nijhoffstraat 42. Het plan staat beschreven in Hoofdstuk 2 en wordt in principe representatief weergegeven door het verkavelingsplan en de bouwregels.

5.1 Ruimtelijke effecten van het plan

De eigenbouw van woningen op de kavels is in zijn definitieve vorm uit de aard van het project nog niet bekend. De maximale bouwregels zijn als maatstaf genomen voor de beoordeling van de ruimtelijke effecten van het project. De volgende relevante ruimtelijke effecten van het plan worden onderscheiden:

- *Functionele omzetting van bestemming Maatschappelijk naar bestemming Wonen*
Binnen de bestemming Maatschappelijk was een reeks aan gebruiksvormen mogelijk, met bijbehorende ruimtelijke effecten voor de omgeving zoals voorzieningenniveau, levendigheid en hinder. De nieuwe bestemming wordt Wonen, waardoor inperking van gebruiksmogelijkheden ontstaat. De vermindering van gebruiksmogelijkheden levert echter ook een vermindering van potentieel ervaren gebruikshinder.
- *Aanpassing maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de Nijhoffstraat*
De maximale bouwhoogte is in St.Marten en in de Nijhoffstraat relevant omdat het een bestaande situatie is met relatief smalle straten. Hogere bebouwing kan ongewenste ruimtelijke beslotenheid en bezonningshinder voor de omgeving veroorzaken.
De nieuwe bouwregels staan bebouwing tot 11 meter hoogte toe. De huidige bebouwingssituatie bestaat uit één en twee bouwlagen. Maar het onderliggende vigerende bestemmingsplan staat binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden een bebouwing tot 12 meter hoogte toe over maximaal van 60% van de bestemming.
Formeel betekent dit dat de nieuwe bestemmingswijze minder kans op ruimtelijke beslotenheid en bezonningshinder oplevert. Concreet, in vergelijking met de bestaande feitelijke bouwsituatie, wordt de bebouwing in de straat in principe hoger dan bestaand. Deze maximale hoogte is echter zodanig bepaald dat er stedenbouwkundig geen onaangename ruimtelijke beslotenheid zal ontstaan, met name doordat de goothoogte aan de voorzijde tussen de 5 en 7 meter moet zijn. Hierdoor blijft de ruimtelijke verhouding in de Nijhoffstraat gelijksoortig aan de bebouwingssituatie elders in St.Marten. Ook concrete bezonningshinder zal niet ontstaan doordat deze wand zich aan de noordzijde van de Nijhoffstraat bevindt.
- *Verdichting van gebruik waardoor effect op verkeer- en parkeersituatie*
In de huidige situatie is sprake van één adres, terwijl het feitelijke gebruik door kunstenaars en anderen in de praktijk nu geen zware auto/parkeerbelasting met zich meebrengt. De vijf aanwezige straatparkeerplaatsen zijn op dit moment dan ook ruim voldoende en worden ook door omgevingsbewoners gebruikt.
Deze huidige situatie is echter een minimale invulling van hetgeen volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. In potentie zou de verkeers- en parkeerbelasting van het gebruik van Nijhoffstraat 42 veel intensiever kunnen zijn.
Het nieuwe plan gaat van één naar maximaal 8 adressen, en heeft naar verwachting gemiddeld en grotere parkeerbehoefte dan het huidige tijdelijke gebruik. Dit kan op piekmomenten (bijvoorbeeld bij een voorstelling) anders zijn. Deze parkeerbehoefte (volgens de norm: 1,5 parkeerplaats per woning) wordt echter in het plan ruim opgelost (2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein). Normatief gezien betekent het plan een verlichting van de parkeerdruk, en ook in de (gegroeide) praktijk van het omgevingsgebruik van de straatparkeerplaatsen voor Nijhoffstraat 42 zal geen verslechtering optreden.
- *Gewijzigde ruimtelijke situatie aangrenzende percelen*
De aangrenzende percelen kunnen door de bouw van de nieuwe woningen te maken krijgen met zijdelingse bebouwing die dichterbij of hoger is dan de bestaande bebouwingssituatie. Dit kan mogelijk als hinderlijk ervaren worden.
De bestaande bebouwingssituatie is echter slecht een beperkte invulling van hetgeen volgens het vigerende bestemmingsplan aan bouwvolume ter plaatse toegestaan is; een bebouwing van 12 meter hoog over de gehele diepte van het perceel.
Het nieuwe plan geeft ten aanzien van bouwhoogte en bouwdiepte een inperking van de bebouwingsopties, waardoor het binnengebied/tuingebied veel minder zwaar en minder hinderlijk bebouwd kan worden. De toegestane bebouwing is veel meer in lijn gebracht met de bestaande typologie.

5.2 Waardering van de effecten

De relevante ruimtelijke effecten van het plan worden als volgt gewaardeerd:

- De inperking van de gebruiksmogelijkheden door de bestemming Wonen wordt voor de omgeving als een potentieel minder bezwaarlijke bestemmingswijze beoordeeld. De gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming Wonen komen tegemoet aan de wensen en karakteristiek van de St. Martense bewoners, terwijl de mogelijkheid van de vestiging van een maatschappelijke voorziening ook bovenwijks zou kunnen zijn, en eventueel voor de omgeving meer nadeel dan voordeel zou kunnen opleveren. Het effect is neutraal tot positief.
- De aanpassing van de bouwhoogte is per saldo een verlaging van de nu mogelijke bebouwing, terwijl de nieuwe bebouwing overeenkomstig de stedenbouwkundige karakteristiek van de wijk St. Marten blijft en concreet geen bezonningshinder oplevert voor de zuidzijde van de Nijhoffstraat. Het effect is positief.
- De verdichting en de gevolgen voor de verkeers- en parkeersituatie wordt voor de omgeving door het nieuwe plan per saldo verbeterd. Het effect is positief.
- De gewijzigde situatie voor de aangrenzende percelen is voor deze percelen een gunstige inperking van de potentieel mogelijk bouwmassa, en overigens van een aard en omvang die passend is in de omgeving en de wijk St. Marten. Het effect wordt positief beoordeeld.

5.3 Afweging en conclusie

De beoordeling van de ruimtelijke effecten van het nieuwe plan en de nieuwe bestemmingswijze wordt per saldo als positief beoordeeld. Het eventuele nadeel van het verdwijnen van de mogelijkheid van een gewenste wijkgerichte maatschappelijke functie weegt niet op tegen de gewenstheid van de nieuwe woonbebouwing, terwijl de ruimtelijke effecten van het nieuwe plan merendeels een gunstige inperking van de maximale bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan betekenen.

Conclusie is dat het ruimtelijke effect van het nieuwe plan positief is.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving en -verantwoording

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze plankaart kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De plankaart en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

1. Artikel 1 Begrippen
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
2. Artikel 2 Wijze van meten
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de plankaart zijn bouwhoogten aangegeven. Als er geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in o.a.:

1. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
2. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
3. Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
4. Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

1. Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
2. Artikel 7 Algemene bouwregels
Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.
3. Artikel 8 Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot het gebruik van de gronden en opstallen in het plangebied opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
4. Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaronder kan worden afgeweken van een bestemmingsregel. Deze afwijkingen kunnen worden toegepast op alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De afwijkingen die uitsluitend gelden voor een bepaalde bestemming zijn in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

6.3 Verantwoording van de regels

6.3.1 Algemeen

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen. Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht. In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

6.3.2 Afzonderlijke bestemmingen

In de volgende subparagrafen worden de afzonderlijke bestemmingen die voorkomen in het bestemmingsplan besproken.

6.3.3 Groen

De groenstrook/talud aan de achterzijde van het perceel is bestemd als "Groen" (artikel 3). Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden en grondkering) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn waterpartijen toegestaan in deze bestemming.

Bebouwing binnen de groenbestemming is uitsluitend toegestaan indien dit binnen de bestemming past zoals speeltoestellen en verlichting met een maximumbouwhoogte van 4 meter.

6.3.4 Verkeer - verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 4) geldt voor de gronden die zijn gelegen direct achter de toekomstige tuinen. Dit terrein wordt privé eigendom. Binnen deze bestemming zijn ontsluitingswegen en parkeerplaatsen toegestaan.

6.3.5 Wonen

Functie

De zone aan de voorzijde is bestemd als 'Wonen' (artikel 5). Binnen deze bestemming zijn maximaal 8 grondgebonden woningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen is hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

In de bestemming 'Wonen' zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld gevangenissen en asielzoekerscentra niet inbegrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een specifieke vorm van de woonbestemming opgenomen.

Bebouwingsmogelijkheden

De bebauwingsmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan geregeld met een bouwvlak, maatvoeringsaanduidingen en bouwaanduidingen. Deze zijn weergegeven op de plankaart. Het bouwvlak omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden. Voor de woningen gelden de volgende beperkingen (zie ook paragraaf 2.4):

- de maximumbouwhoogten is 11 meter;
- minimum goothoogte is 5 meter en de maximum goothoogten is aan de voorzijde 7 meter en aan de achterzijde 9 meter;
- de maximum dakhelling is 60%;
- het maximum aantal bouwlagen is 3.

Voor een deel van het bouwvlak geldt de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. In deze zone mogen uitsluitend aan- en bijgebouwen zoals garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van de bijgebouwen is 3 meter. De maximale bouwhoogte voor uitbreidingen aan het woonhuis is gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag.

Voor de zone met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen bijgebouwen tot 4 meter hoog worden gebouwd. Deze bouwaanduiding geldt voor het achterste deel van de tuin en is opgenomen zodat hier iets hogere bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd.

Voor een deel van het bouwvlak geldt ook de bouwaanduiding 'onderdoorgang'. Ten hoogte van deze aanduiding is de ontsluiting naar het achterliggende parkeerterrein geprojecteerd. Deze bouwaanduiding garandeert de bereikbaarheid van het parkeerterrein.

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor overheid en burger. Enerzijds kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen (optreden tegen strijdig gebruik en/of bebouwing). Anderzijds vormt het bestemmingsplan ook het juridisch kader voor de burger waar deze uit af kan leiden wat zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van zijn burens en directe omgeving. Het bestemmingsplan geeft immers de gewenste planologische situatie voor het betreffende gebied binnen de planperiode aan.

In de nota "beleidsuitgangspunten handhaving bestemmingsplannen" zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo mogelijk vooraf maar in ieder geval zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Deze beleidsuitgangspunten zijn geëvalueerd in de nota "Handhavingsplan Fysieke Leefomgeving 2011-2014". De destijds geformuleerde uitgangspunten pretenderen dat alle overtredingen worden opgespoord en aangepakt. Deze ambitie blijkt met de beschikbare menskracht te ambitieus en daarom is in de nieuwe nota een prioriteitsstelling opgenomen waarin wordt aangegeven aan welke handhavingsonderwerpen op het gebied van bouwregelgeving en de gebouwde omgeving de komende periode met name aandacht wordt besteed. Dit houdt in dat het uitgangspunt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt afhankelijk wordt van de prioriteitsstelling uit het Handhavingsplan. De prioriteitsstelling is ondermeer afhankelijk van het type overtreding en het type gebied (beschermd stadsgezicht, buitengebied, industrieterrein enz.) waar de overtreding wordt geconstateerd en zal op basis van politieke realiteit per looptijd van het Handhavingsplan worden geactualiseerd.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een inventarisatie van het feitelijke gebruik en de bestaande bebouwing zo kort mogelijk voor respectievelijk het in ontwerp ter visie leggen van casu quo het in werking van een bestemmingsplan. Als vervolg op deze inventarisatie zullen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en gevolgde afwijkingsprocedures worden geregistreerd.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. In de regels is daartoe de zogenaamde strafbepaling opgenomen, waarin overtredingen van de regels worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten. De bijbehorende strafmaat is hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van de vierde categorie (maximaal € 19.500). Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijke traject zal gelijktijdig worden ingezet.

6.5 Exploitatie

Gemeentelijke kosten

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie en eventuele locatie-eisen, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen. De ontwikkeling aan de Nijhoffstraat 42 vindt plaats op gronden van de gemeente. Er zijn geen particuliere eigenaren en er hoeven dan ook geen kosten te worden verhaald.

Economische uitvoerbaarheid

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat er inzicht verkregen dient te worden in de uitvoerbaarheid van een nieuwbouwplan. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van een plan is het van belang er voor zorg te dragen dat deze informatie volledig en zoveel mogelijk zonder voorbehouden wordt opgenomen in het door de gemeenteraad vast te stellen plan.

Voor de ontwikkeling van deze locatie is een grondexploitatie (grex) opgesteld. Deze grex maakt onderdeel uit van de grex HKA terrein en is reeds door het college medio 2012 vastgesteld. Deze vastgestelde deelgrex Nijhoffstraat is nog ongewijzigd.

Het bijzondere aan deze ontwikkeling is dat de woningen worden ontwikkeld voor Eigenbouw. Dit wil zeggen dat kavels rechtstreeks worden verkocht aan particulieren die hier naar eigen wens zelf een woning kunnen bouwen. In deze woningmarkt ziet de gemeente kansen voor de eigenbouw-markt aangezien dit project voor Arnhem een nieuwe markt aan boort.

Het gaat om eigenbouw op een specifieke plek (midden in de stad in een oude wijk) van grondgebonden geschakelde woningen. De woningen hebben allemaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat wordt in Arnhem verder niet aangeboden en ook in de regio en landelijk is dit segment nauwelijks op de markt.

De doelgroep is zo breed mogelijk aangezien de koper de vrij op naam prijs zelf kan bepalen op basis van de grootte van de kavel en de kosten voor de bouw van het huis.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Bewonersoverleg

Het wijkplatform is geïnformeerd over de plannen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zal een informatie-avond in de wijk worden georganiseerd.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

Het plan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg toegestuurd aan het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap heeft aangegeven dat zij geen opmerkingen op het bestemmingsplan hebben.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Volgens artikel 1.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet het voornemen tot een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden gepubliceerd. Dit is gebeurd op 5 juni 2013 in de Arnhemse Koerier en de gemeentelijke website.

7.2 Terinzagelegging (ontwerp-bestemmingsplan)

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Nijhoffstraat' heeft vanaf 20 juni 2013 gedurende een periode van zes weken terinzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op maandag 25 november 2013 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 2 **Infiltratieonderzoek**

Bijlage 3 **Archeologisch verkennend bodemonderzoek**

Alle bijlagen zijn separaat bijgevoegd.

Regels

van het bestemmingsplan
Nijhoffstraat
(plannummer: NL.IMRO.0202.824-0501)

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	46
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	47
Artikel 3	Groen	47
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	47
Artikel 5	Wonen	47
Hoofdstuk 3	Algemene regels	49
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 7	Algemene bouwregels	49
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	49
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	51
Artikel 10	Overgangsrecht	51
Artikel 11	Slotregel	51

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Nijhoffstraat met identificatienummer NL.IMRO.0202.824-0501 van de gemeente Arnhem.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 administratief kantoor

Een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor .

1.6 afhankelijke woonruimte

Een bijbehorend bouwwerk behorend bij een woning of wooneenheid op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest

1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen, of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak of gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.9 bed and breakfast

Overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een woning of wooneenheid, gedreven door de bewoner van die woning.

1.10 bedrijf

Een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid.

1.11 bedrijfswoning / dienstwoning

Een woning of wooneenheid in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.12 beroep aan huis

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning of wooneenheid wordt uitgeoefend.

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.16 bijzondere woonvorm

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.

1.17 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

Een geheel van voor personen toegankelijke ruimten, waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,20 meter varieert, met uitsluiting van onderbouw en zolder of vliering casu quo kapruimte.

1.20 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceelgrens.

1.22 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.23 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 detailhandel

Eet bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf en internetverkoop wordt hieronder niet begrepen.

1.25 dienstverlenend bedrijf

Een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals een uitzendbureau, kapsalon, kopieerservicebedrijf, een autorijschool en dergelijke. Detailhandel en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen

1.26 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 horecabedrijf

Een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijsen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen.

1.28 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.29 internetverkoop

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media verloopt.

1.30 kantoor

Een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.31 mantelzorg

Het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn.

1.32 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

- a. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
- b. de verzorging van telecommunicatie;
- c. de afvoer en verwerking van afvalstoffen;

1.33 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.34 peil

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.
4. voor zover als zodanig aangegeven in de bestemmingsregels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.35 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.36 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig- constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.37 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.38 prostitué(e)

Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.39 raamprostitutie

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.40 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 straatmeubilair

Onverminderd het bepaalde in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.42 thuisprostitutie

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e).

1.43 vestigingsbeleid

Het beleid neergelegd in de nota 'van Rood naar Groen' (vastgesteld 26 juni 2000).

1.44 werkplek

Een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht.

1.45 wijk

Wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

1.46 winkel

Een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte.

1.47 wonen

Voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen in ieder geval begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaappleatsen;

1.48 woning of wooneenheid

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf.

1.49 woonwagen

Voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, vloerniveau dakterras of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Bij de bepaling van de minimale goothoogte wordt gemeten ten opzichte van de onderste goot, bij de bepaling van de maximale goothoogte wordt gemeten ten opzichte van de bovenste goot.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingswegen, verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- b. groen- en watervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijde ten dienste van de bestemming worden gebouwd zoals straatmeubilair en de hoogte van deze bouwwerken mag ten hoogste 5 meter bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. tuinen;
- c. verblijfsgebieden.

5.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwvlak gelegen, mogen, met inachtneming van:
 - het maximum aantal wooneenheden;
 - de maximumbouwhoogten;
 - de minimum en maximum goothoogten;
 - de maximum dakhelling;
 - het maximum aantal bouwlagen;zoals aangegeven op de verbeelding (plankaart) uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen:
 1. aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing en andere onderdelen van de hoofdbebouwing worden gebouwd met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot.
 2. bijgebouwen worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 3 meter met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' de maximumbouwhoogte van bijgebouwen 4 meter mag bedragen.

3. bouwwerken geen gebouwen zijnde, passend binnen de bestemming, met een maximumbouwhoogte van 3 meter worden gebouwd.
 waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

oppervlakte gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel	maximale oppervlakte bouwwerken
< 90 m ²	50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel met een minimum van 20 m ²
90-150 m ²	45 m ²
150-300 m ²	55 m ²
300-500 m ²	65 m ²
500-1000 m ²	75 m ²

- c. Op de in het eerste lid van dit artikel bedoelde gronden, ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang', mag op de begane grond over een minimale afstand van 3,60 meter tot een hoogte van minimaal 2,40 meter niet worden gebouwd, tenzij dit voor wat betreft de minimale breedte ondersteunende constructies betreft.
- d. De voorgevels van de woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de figuur 'gevellijn'. Hiervan kan worden afgeweken zodanig dat een voorgevel tot maximum 1,50 meter achter de 'gevellijn' mag worden gebouwd met dien verstande dat dit geldt voor:
- maximaal 2/3 van de gevelbreedte en;
 - tot maximaal de goothoogte.

5.3 Specifieke bouwregels

In afwijking van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte' op de verbeelding, waarbij de maximale goothoogte 7 meter bedraagt, mag de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw maximaal 9 meter bedragen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- b. Het bepaalde in lid 5.3 onder a. is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik ten behoeve van beroep aan huis, hieronder mede begrepen bed and breakfast, door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan en mag het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreffen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 onder a. van de regels ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte mits:

1. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een onafhankelijk deskundige wordt ingewonnen
2. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
3. de belangen van omwonenden en bedrijven niet onevenredig worden aangetast, waarbij rekening wordt gehouden met milieu-aspecten als geur, geluid, hinder en externe veiligheid;
4. het bijgebouw, dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, is gelegen op maximaal 20 meter afstand van het hoofdgebouw (op hetzelfde bouwperceel);
5. geen splitsing van eigendom van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
6. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
7. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders tweejaarlijks of nog aan de voorwaarden wordt voldaan, waaronder met een omgevingsvergunning van de regels is afgeweken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwen binnen bouwvlak

- a. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
- b. Indien in een bestemmingsvlak geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover daartoe in de betreffende bestemmingsregel uitdrukkelijk mogelijkheden zijn opgenomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de minimum en maximumgoothoogte, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in lid 7.1 mits:
 - a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
 - b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
 - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
 - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
 - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
 - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
 - a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m³, en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m³;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
 - a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
 - b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

5. het bepaalde in artikel 8 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
 - a. het geen raamprostitutie betreft;
 - b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
 - c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
 - d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
 - e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
 - f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - g. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
 - h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
 - i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 10.1.1 met maximaal 10%.

.

10.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nijhoffstraat.